



**You have downloaded a document from  
RE-BUS  
repository of the University of Silesia in Katowice**

**Title:** Ochrona własności nieruchomości przed immisjami w prawie polskim

**Author:** Anna Wilk

**Citation style:** Wilk Anna. (2015). Ochrona własności nieruchomości przed immisjami w prawie polskim. Praca doktorska. Katowice : Uniwersytet Śląski

© Korzystanie z tego materiału jest możliwe zgodnie z właściwymi przepisami o dozwolonym użytku lub o innych wyjątkach przewidzianych w przepisach prawa, a korzystanie w szerszym zakresie wymaga uzyskania zgody uprawnionego.



UNIwersYTET ŚLĄSKI  
W KATOWICACH



Biblioteka  
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki  
i Szkolnictwa Wyższego

**UNIWERSYTET ŚLĄSKI**  
**WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI**

**OCHRONA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZED  
IMMISJAMI W PRAWIE POLSKIM**

**ANNA WILK**

Rozprawa doktorska napisana  
pod kierunkiem  
Prof. UŚ dr. hab. Leszka Ogiegło

Katowice 2015

## SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW .....	4
WSTĘP .....	5
I. KONSTITUCYJNE I AKSJOLOGICZNE PODSTAWY OCHRONY WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZED IMMISJAMI.....	11
§ 1 Uwagi wstępne.....	11
§ 2 Ewolucja poglądów na istotę prawa własności i możliwość jego ograniczenia w kontekście ochrony przed immisjami .....	11
§ 3 Własność i jej ograniczenia w ujęciu Konstytucji RP z 1997r. a ochrona przed immisjami .....	18
II. SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI I PRAWO SĄSIEDZKIE .....	40
§ 1 Pojęcie sąsiedztwa nieruchomości.....	40
§ 2 Pojęcie i zakres tzw. prawa sąsiedzkiego .....	42
III. POJĘCIE I RODZAJE IMMISJI.....	47
§ 1 Pojęcie immisji .....	47
§ 2 Rodzaje immisji .....	49
1. Immisje bezpośrednie i pośrednie.....	49
2. Immisje poprzez działanie i zaniechanie .....	56
3. Immisje pozytywne i negatywne .....	66
4. Immisje materialne i niematerialne.....	73
IV. GRANICE WYKONYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI I PRZESŁANKI UZNAANIA ODDZIAŁYWAŃ NA NIERUCHOMOŚĆ ZA IMMISJE WEDŁUG KODEKSU CYWILNEGO .....	79
§ 1 Uwagi wstępne.....	79
§ 2 Ustawy i problem pozaustawowych ograniczeń prawa własności .....	80
§ 3 Zasady współżycia społecznego .....	89
§ 4 Przeciętna miara.....	106
1. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości .....	120
2. Stosunki miejscowe .....	144
V. CYWILNOPRAWNE ŚRODKI OCHRONY PRZED IMMISJAMI.....	150
§ 1 Uwagi wstępne.....	150
§ 2. Roszczenie negatoryjne .....	151
1. Legitymacja czynna .....	152
2. Legitymacja bierna .....	171
3. Charakter, treść i przesłanki roszczenia negatoryjnego.....	176
§ 3 Roszczenie posesoryjne .....	189
§ 4 Roszczenie odszkodowawcze .....	201
§ 5 Roszczenie o ochronę dóbr osobistych.....	223
§ 6 Roszczenie o zapobieżenie szkodzie (art. 439 kc).....	230
§ 7 Roszczenia cywilnoprawne wynikające z ustawy- Prawo ochrony środowiska .....	239
§ 8 Roszczenie o wstrzymanie budowy (art. 347 kc) .....	250
§ 9 Roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali .....	257
§ 10 Roszczenie z art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego .....	261
§ 11 Zabezpieczenie i egzekucja roszczeń związanych z immisjami.....	264
VI. OCHRONA PRZED IMMISJAMI W ŚWIETLE PRAWA BUDOWLANEGO .....	275
§ 1 Uwagi wstępne i podstawowe pojęcia prawa budowlanego istotne dla problematyki ochrony przed immisjami .....	275

§ 2 Możliwości ochrony interesów właścicieli i osób korzystających z nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego .....	277
PODSUMOWANIE I WNIOSKI .....	291
BIBLIOGRAFIA .....	302
WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH.....	302
WYKAZ LITERATURY .....	304
WYKAZ ORZECZNICTWA .....	316
WYKAZ POZOSTAŁYCH ŹRÓDEŁ .....	325

## WYKAZ SKRÓTÓW

art. - artykuł

AUWr – Acta Universitatis Wratislaviensis

Dz. U. - Dziennik Ustaw

Dz. Urz. UE – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej

ETPC – Europejski Trybunał Praw Człowieka

kc - Kodeks cywilny

kpc – Kodeks postępowania cywilnego

NP – Nowe Prawo

NSA – Naczelny Sąd Administracyjny

op. cit.- opus citatum

OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna

OSPİKA – Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych

PiP – Państwo i Prawo

por. - porównaj

PrBud – ustawa- Prawo budowlane

PrOŚ – ustawa- Prawo ochrony środowiska

PS – Przegląd Sądowy

PUG – Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego

RPEiS – Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny

SC – Studia Cywilistyczne

SN – Sąd Najwyższy

sygn. - sygnatura

tekst jedn. - tekst jednolity

TK – Trybunał Konstytucyjny

u.o.p.l. - ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

upzp – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WSA – Wojewódzki Sąd Administracyjny

W. J. Katner, op. cit.- W. J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982

zob. - zobacz

## WSTĘP

Problemu uciążliwego sąsiedztwa doświadcza wielu właścicieli nieruchomości oraz osób korzystających z nieruchomości na podstawie różnych tytułów prawnych. W znacznej mierze wiąże się to z pojęciem tzw. immisji, którym to terminem określa się w nauce prawa uciążliwe i szkodliwe oddziaływania z zewnątrz na nieruchomości, ograniczające możliwość swobodnego korzystania z nich i naruszające prawo własności. W miarę rozwoju gospodarczego, postępu technologicznego i zwiększania się gęstości zabudowy, narastanie konfliktów sąsiedzkich związanych z immisjami jest zjawiskiem nieuchronnym i przybierającym na sile, co można zaobserwować w praktyce. Rodzi to pytanie o skuteczność poszczególnych przewidzianych przez prawo środków ochrony przed tego typu oddziaływaniami.

Do podjęcia tej problematyki skłania zatem jej społeczna doniosłość oraz praktyczne znaczenie, a także potrzeba przeglądu i aktualizacji dotychczasowego dorobku polskiej literatury prawniczej w tym zakresie. Takie czynniki jak postęp technologiczny, procesy urbanizacyjne, zmiany społeczne i gospodarcze wpływają bowiem na sposób rozwiązywania sporów sąsiedzkich związanych z immisjami, a także na sposób interpretacji przesłanek, którymi ustawodawca nakazuje posługiwać się w celu oceny, czy dane oddziaływanie stanowią immisje. Warto przy tym zauważyć, iż immisje stanowią wyraz konfliktu pomiędzy prawem własności właściciela nieruchomości będącej ich źródłem, a prawem własności właściciela nieruchomości, na której odczuwalne są ich skutki. Rozstrzygnięcie takiego sporu wymaga zatem w istocie ustalenia, czyje prawa i interesy mają pierwszeństwo przed prawami i interesami drugiej strony. Nie ma jednej, uniwersalnej recepty na rozwiązywanie tego typu konfliktów, dlatego też refleksja naukowa nad tą problematyką musi uwzględniać aktualne realia społeczno-polityczne i ekonomiczne.

Dotychczasowa literatura poruszająca problematykę immisji obejmuje przede wszystkim komentarze do kodeksu cywilnego, podręczniki, a także szereg publikacji artykułowych w czasopismach prawniczych, omawiających to zagadnienie bądź ogólnie, bądź też w wybranych jego aspektach. Natomiast jeżeli chodzi o monografie, podstawową i w zasadzie jedyną w powojennej polskiej bibliografii prawniczej pozycją poświęconą wyłącznie tej tematyce jest monografia „*Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*” autorstwa W. J. Katnera z 1982 roku. Warto natomiast

odnotować, iż w 2014 roku wydane zostało w formie pozycji książkowej krótkie opracowanie dotyczące problematyki immisji- *Niedopuszczalne immisje* autorstwa T. J. Olejka, jednakże z uwagi na jego niewielką objętość i zakres omawianych kwestii nie można go uznać (aczkolwiek jest to pozycja cenna) za kompleksową monografię. Zagadnienie immisji i środków ochrony przed nimi poruszone zostało jednak także w innych pozycjach książkowych- tytułem przykładu warto wskazać następujące publikacje: „*Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*” T. Dybowskiego czy też „*Prewencyjna ochrona praw rzeczowych*” R. Mikosza. Istnieją również komentarze obejmujące szczególną gałąź prawa cywilnego, do której zalicza się także przepisy dotyczące immisji- prawo sąsiedzkie. Najważniejszą pozycją tego typu jest „*Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*” S. Rudnickiego, choć warto również odnotować pojawienie się nowej (z 2014 roku) publikacji „*Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*”, autorstwa M. Balwickiej-Szczyrby, G. Karaszewskiego i A. Sylwestrzak. Powyższe publikacje ujmują jednak immisje jako jedno z wielu omawianych w nich zagadnień, na szerszym tle ogólnej problematyki ochrony własności bądź prawa sąsiedzkiego, natomiast jedyną kompleksową monografią poświęconą wyłącznie tej kwestii jest wspomniane już opracowanie W. J. Katnera. Jest to pozycja niezwykle cenna, stanowiąca w istocie fundament dla późniejszych publikacji z tego zakresu, jednakże z uwagi na mające miejsce już po jej wydaniu istotne przekształcenia ustrojowe, istnieje potrzeba nowego spojrzenia na opisaną w niej problematykę, uwzględniającego zasadniczą zmianę poglądów na kwestie gospodarcze i własnościowe, jaka zaszła w polskiej doktrynie prawniczej i judykaturze po 1989 roku. Tę potrzebę widać także po analizie literatury artykułowej poświęconej zagadnieniu immisji, z której znaczna część pochodzi z okresu przed zmianą ustrojową w Polsce. Nie oznacza to oczywiście deprecjonowania wartości tych publikacji; wręcz przeciwnie- są one bardzo wartościowe, a wiele z wyrażonych w nich poglądów zachowuje aktualność również obecnie, jednakże przeglądając literaturę z zakresu ochrony przed immisjami można odnieść wrażenie, iż współcześnie nie jest ona zbyt często podejmowana. Ten fakt implikuje pytanie, na ile cywilnoprawna regulacja ochrony przed immisjami, która w zasadniczej części nie była zmieniana od momentu wejście w życie aktualnie obowiązującego kodeksu cywilnego, tj. od 1965r., jest dostosowana do obecnych realiów społeczno-gospodarczych. W moim przekonaniu, wobec, jak się wydaje, zbyt małego zainteresowania najnowszej doktryny tą kwestią, warto podjąć nad nią refleksję naukową.

Znaczna jest natomiast ilość orzecznictwa sądowego w sprawach konfliktów sąsiedzkich związanych z immisjami, co zdaje się potwierdzać tezę o zwiększającej się

praktycznej doniosłości tego problemu. Warto przy tym odnotować, iż do przepisów z zakresu prawa cywilnego, dotyczących immisji, coraz częściej odwołują się sądy administracyjne, co jest wyrazem wzajemnego przenikania się prawa publicznego i prywatnego. Problematyka immisji, jak również prawa rzeczowego w ogóle, była zresztą ze swej istoty zawsze powiązana z normami o charakterze administracyjnym (np. z zakresu budownictwa czy ochrony środowiska). Stosunek regulacji cywilnoprawnych do administracyjnych w kwestii ochrony przed immisjami zostanie zatem również omówiony w niniejszej pracy.

Powyższe względy zadecydowały o wyborze tematyki niniejszego opracowania, którego przedmiotem będzie zdefiniowanie samego zjawiska immisji, omówienie ich rodzajów oraz kryteriów uznania określonych oddziaływań za immisje, jak również charakterystyka poszczególnych środków ochrony przed immisjami. Celem pracy i jej zasadniczym problemem badawczym jest odpowiedź na pytanie, czy aktualne regulacje prawne w tym zakresie odpowiadają rzeczywistym potrzebom w zakresie właściwego wyważenia interesów właścicieli nieruchomości generujących immisje i nieruchomości, na których odczuwalne są ich skutki; czy też należy rozważyć ich modyfikację poprzez zmiany legislacyjne bądź też zmianę wykładni poszczególnych przepisów.

Rozprawa niniejsza składa się z sześciu rozdziałów. Rozdział pierwszy poświęcony jest konstytucyjnym i aksjologicznym podstawom ochrony własności przed immisjami. W rozdziale tym zaprezentowany został zarys zmian koncepcji ochrony własności na przestrzeni dziejów, jak również aktualny kształt regulacji Konstytucji RP w tym zakresie. Szczególną uwagę poświęcono konstytucyjnemu unormowaniu dopuszczalności ograniczeń prawa własności. Prawo do ochrony przed uciążliwymi oddziaływaniami jest bowiem elementem sfery uprawnień właściciela, jednakże w niektórych sytuacjach można od niego wymagać znoszenia pewnych zakłóceń przez wzgląd na konieczność ochrony społecznie uznanych wartości. Dlatego też warto rozważyć, w jaki sposób problem ten ujmuje ustawa zasadnicza i jak jej unormowania w tej kwestii mogą wpływać na wykładnię przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących ochrony przed immisjami.

W rozdziale drugim omówiono podstawowe dla tematyki niniejszej pracy pojęcie sąsiedztwa nieruchomości oraz prawa sąsiedzkiego jako pewnej szczególnej gałęzi prawa cywilnego, a ściślej rzeczowego, regulującej sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich.

Rozdział trzeci poświęcony jest samej definicji immisji oraz charakterystyce wyodrębnianych w doktrynie podziałów tych oddziaływań. Zawiera on także refleksje



dotyczące zasadności tych podziałów i ewentualnej konieczności wprowadzenia nowych, a także szczególnych problemów związanych z poszczególnymi rodzajami immisji.

Treścią rozdziału czwartego jest omówienie kryteriów uznania określonych zakłóceń w wykonywaniu prawa własności nieruchomości za immisje na tle przewidzianych

w kodeksie cywilnym ograniczeń wykonywania prawa własności. Nieodzowna jest tu zatem szczegółowa charakterystyka poszczególnych przesłanek oceny oddziaływań, określonych

w art. 144 kc, a zatem przede wszystkim przesłanki przeciętnej miary, którą należy rozpatrywać przez pryzmat dwóch kryteriów: społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. Konieczne jest jednak także odwołanie się do treści art. 140 kc jako podstawowego przepisu regulującego treść i zakres prawa własności, bowiem przy określaniu, czy dane oddziaływanie stanowią niedozwolone immisje, często niezbędne będzie rozważenie również wskazanych w tym przepisie ograniczeń w wykonywaniu prawa własności, a mianowicie ustaw (a także szczególnych, wynikających z nich możliwości ograniczenia prawa własności) oraz zasad współzycia społecznego.

W związku z faktem, iż zarówno treść art. 144, jak i 140 kc jest obiektem krytyki w doktrynie z uwagi na posługiwanie się kryteriami wywodzącymi się z marksistowskiej koncepcji własności (chodzi o zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości), podjęta zostanie także refleksja na temat zasadności proponowanych w literaturze zmian tych przepisów, jak również ewentualnego wpływu tych zmian na sytuację prawną właścicieli nieruchomości w zakresie ochrony przed immisjami.

Rozdział piąty koncentruje się na charakterystyce poszczególnych cywilnoprawnych środków ochrony przed immisjami. Szczególna uwaga poświęcona jest oczywiście roszczeniu negatoryjnemu (art. 222 § 2 kc), jednakże przedmiotem omówienia są także pozostałe środki zarówno zapobiegania uciążliwym oddziaływaniom, jak i naprawienia szkód przez nie spowodowanych bądź zapobiegania tym szkodom, przewidziane przez kodeks cywilny oraz przez przepisy odrębne, a mianowicie:

- roszczenie posesoryjne z art. 344 kc,
- roszczenie odszkodowawcze, oparte na przepisach dotyczących czynów niedozwolonych (art. 415 i nast. kc),
- roszczenie o ochronę dóbr osobistych, oparte na art. 23 i 24 kc, które może znaleźć

zastosowanie w sytuacjach, gdy immisje stanowią jednocześnie naruszenie dóbr osobistych,

- roszczenie o wstrzymanie budowy z art. 347 kc,
- roszczenie o odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa i zapobieżenie szkodzie, określone w art. 439 kc,
- szczególne środki cywilnoprawnej ochrony przed immisjami zagrażającymi środowisku naturalnemu, ustanowione w art. 129-132 oraz 323-327 ustawy z dnia 27.04.2001r.- Prawo ochrony środowiska,
- roszczenia znajdujące zastosowanie w przypadku immisji pochodzących z lokali mieszkalnych, określone w art. 16 ustawy o własności lokali oraz art. 13 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Treść rozdziału czwartego obejmuje nie tylko roszczenia przysługujące właścicielom nieruchomości, ale również środki ochrony prawnej podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie różnorodnych stosunków prawnych o charakterze rzeczowym i obligacyjnym. Dodatkowo poruszone są także wybrane problemy zabezpieczenia i egzekucji roszczeń związanych z immisjami.

Rozdział szósty poświęcony jest ochronie przed immisjami w świetle przepisów ustawy z dnia 07.07.1994r.- Prawo budowlane. Choć rozprawa niniejsza jest opracowaniem z zakresu prawa cywilnego, to jednak nie można pominąć faktu coraz silniejszego przenikania się prawa prywatnego i publicznego. Problematyka immisji, jak i prawa sąsiedzkiego w ogóle, jest z natury powiązana z normami z zakresu prawa administracyjnego, szczególnie dotyczącymi szeroko pojętego budownictwa i gospodarki nieruchomościami. Kwestie wpływu tych norm na sposób rozstrzygania cywilnoprawnych konfliktów sąsiedzkich są wielokrotnie poruszane we wszystkich rozdziałach niniejszej pracy. Szczegółowe omówienie wszystkich administracyjnoprawnych możliwości ochrony przed immisjami przekraczałoby oczywiście ramy tego opracowania. Wybór jednego, szczegółowego problemu z tego zakresu uzasadniony był przede wszystkim praktyczną doniosłością tego zagadnienia, bowiem spora liczba przypadków immisji związana jest z wzniesieniem na nieruchomości sąsiedniej budowli będącej źródłem uciążliwych oddziaływań. Natomiast znaczna ilość orzecznictwa sądów administracyjnych z tego zakresu świadczy o coraz większej świadomości właścicieli nieruchomości co do możliwości poszukiwania ochrony prawnej przed immisjami nie tylko w drodze procesu cywilnego, ale również na drodze administracyjnej. Możliwość uczestniczenia przez sąsiadów planowanej

inwestycji budowlanej w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na budowę w charakterze strony jest zresztą o tyle istotna, że pozwala na zapobieżenie uciążliwym oddziaływaniom zanim jeszcze one powstaną, podczas gdy ewentualny proces cywilny może zazwyczaj mieć miejsce dopiero *post factum*. Te właśnie okoliczności przesądziły o wyborze tego właśnie zagadnienia z zakresu prawa administracyjnego, które zostało omówione w niniejszej pracy.

Rozprawę zamykają wnioski z przeprowadzonych rozważań, stanowiące próbę odpowiedzi na pytanie będące głównym problemem badawczym pracy, a mianowicie czy aktualny stan prawny zapewnia właścicielom oraz innym osobom korzystającym z nieruchomości dostateczną ochronę przed imisjami i jakie ewentualne zmiany legislacyjne należałoby przedsięwziąć w celu wzmocnienia tej ochrony.

Tematyka niniejszego opracowania, obejmująca przede wszystkim analizę istniejących uregulowań prawnych w kwestii ochrony przed imisjami, zdeterminowała wybór podstawowej metody badawczej, którą jest metoda formalno-dogmatyczna, oparta na językowo-logicznej analizie przepisów prawa i wyciąganiu na tej podstawie wniosków co do ich wykładni. Przedmiotem badań jest jednak również orzecznictwo z zakresu ochrony przed imisjami. Analiza poszczególnych przypadków rozpoznawanych przez judykaturę pozwala na dokonanie pewnych uogólnień co do linii orzeczniczej kształtującej się w określonych kwestiach, a także na ukazanie praktycznych skutków zastosowania obowiązujących regulacji prawnych. Uwzględniony został również aspekt aksjologiczny ochrony własności. W oparciu o wnioski płynące z dokonanych rozważań sformułowane zostały propozycje *de lege ferenda*, obejmujące postulowane sposoby wykładni poszczególnych regulacji prawnych, jak również zmiany legislacyjne w tym zakresie.

# **I. KONSTYTUCYJNE I AKSJOLOGICZNE PODSTAWY OCHRONY WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZED IMMISJAMI**

## **§ 1 Uwagi wstępne**

Pojęcie immisji utożsamiane jest w literaturze z pośrednimi naruszeniami prawa własności nieruchomości, tj. takimi, które zakłócają właścicielowi korzystanie z jego prawa w sposób inny niż poprzez pozbawienie go fizycznego władztwa nad nieruchomością. Kwestia ochrony prawa własności przed tego rodzaju naruszeniami jest jednak równie istotna, jak problematyka ochrony właściciela przed bezprawnym wyrzuceniem go z posiadania. Immisje potrafią bowiem doprowadzić do sytuacji, w której korzystanie z nieruchomości będzie dla właściciela tak uciążliwe, iż mimo fizycznego władztwa nad nią nie będzie mógł jej normalnie użytkować. Dlatego też niezbędne jest zapewnienie ochrony prawa własności nieruchomości przed szkodliwym na nią oddziaływaniem. Należy jednak zauważyć, iż problematyka immisji związana jest nierozdzielnie z koniecznością wyważenia interesów właściciela nieruchomości, którego prawo jest w ten sposób naruszane oraz interesów właściciela nieruchomości sąsiedniej, który dokonuje naruszeń. W kolizję z prawem własności mogą także wchodzić takie społecznie uznane wartości jak bezpieczeństwo publiczne, swoboda działalności gospodarczej czy ochrona środowiska. W niektórych sytuacjach po stronie właściciela nieruchomości może zatem powstać obowiązek znoszenia pewnego rodzaju naruszeń, które są niezbędne dla ochrony słusznego interesu sąsiada bądź też interesów danej zbiorowości społecznej. Z jednej zatem strony ochrona własności nie może być absolutna, z drugiej zaś- ewentualne ograniczenia tego prawa nie powinny naruszać jego istoty.

## **§ 2 Ewolucja poglądów na istotę prawa własności i możliwość jego ograniczenia w kontekście ochrony przed immisjami**

Podstawy ochrony własności i kwestia dopuszczalności ograniczeń tego prawa

regulowane są w Polsce, podobnie jak w wielu innych państwach na poziomie konstytucyjnym, jednakże na przestrzeni dziejów kształtowały się różne koncepcje uzasadniające potrzebę takiej ochrony i rozmaicie określające zakres dopuszczalnej ingerencji innych podmiotów w prawo własności.

Własność może być rozumiana w dwojakim sensie- ekonomicznym oraz prawnym. Własność jako kategoria ekonomiczna oznacza każdą formę władania majątkiem, bez względu na to, w jakiej postaci prawnej przejawia się to władanie. Natomiast własność w ujęciu prawnym to tylko jedna z form korzystania z rzeczy, najpełniejsza jednak w swej treści, co odróżnia ją od innych praw majątkowych<sup>1</sup>. Oczywiście przedmiotem zainteresowania prawnika jest własność w sensie prawnym, jednakże nie można pomijać wiążących się z nią uwarunkowań ekonomicznych i społecznych, które niewątpliwie wpływają na sposób rozumienia istoty własności. W zależności bowiem od stosunków gospodarczych czy ustroju politycznego zmieniały się poglądy na prawo własności oraz dopuszczalność jego ograniczeń.

Jak słusznie zauważa się w doktrynie, problematyka własności, a zwłaszcza własności nieruchomości, jest silnie uwikłana aksjologicznie<sup>2</sup>. Podkreśla się, że własność nie może być sprowadzana wyłącznie do kategorii prawnych czy ekonomicznych, bowiem odgrywa ona także ważną rolę w świadomości kulturowej ludzi i relacjach społecznych, stanowiąc – zwłaszcza w państwach zachodniego kręgu cywilizacyjnego- jedno z najbardziej fundamentalnych dóbr społecznych<sup>3</sup>. Prawo własności- pomijając pewne skrajne doktryny- jest raczej powszechnie uznawane za jedno z najważniejszych praw człowieka, istotne dla zachowania jego autonomii na wszystkich płaszczyznach jego samorealizacji<sup>4</sup>. W kulturze chrześcijańskiej uznaje się własność prywatną za gwarancję osobowej wolności, przy czym szczególne znaczenie przypisuje się własności ziemi<sup>5</sup>.

Mimo, iż własność jest prawem majątkowym, a nie dobrem osobistym, wszelkie

---

1 Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 2008, s. 26-27.

2 Zob. J. Jabłońska-Bonca, *Własność- w labiryncie interdyscyplinarnych problemów. Kilka uwag wstępnych* [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009, s. 14; A. Wołoszczak, *Ograniczenia prawa własności (na tle Konstytucji RP z 1997 roku)*, ibidem, s. 252.

3 Zob. M. Kępiński, *Prawo do posiadania własności* [w:] *Prawa człowieka. Model prawny*, Warszawa 1991, s. 424 i nast.

4 C. Mik, *Ochrona prawa własności w prawie europejskim* [w:] T. Jasudowicz, C. Mik (red.), *O prawach człowieka w podwójną rocznicę paktów. Księga pamiątkowa w hołdzie Prof. A. Michalskiej*, Toruń 1996, s. 209.

5 Zob. M. Krąpiec, *Dzieła- t. XVIII- Ludzka wolność i jej granice*, Lublin 2000, s. 179-183.

próby ingerencji w nią budzą zdecydowany sprzeciw. Silna potrzeba posiadania rzeczy materialnych uzasadniona jest psychologicznie, bowiem chęć zawłaszczenia jest obecna w samej naturze człowieka jako konieczna do przetrwania jednostki i jej rodziny, natomiast własność od czasów starożytnych stanowiła wyznacznik miejsca w hierarchii społecznej, a jej utrata oznaczała utratę materialnych symboli decydujących o przynależności do grupy<sup>6</sup>. Wciąż jeszcze żywy pozostaje mit „świętego i nienaruszalnego prawa własności”, będący pokłosiem rewolucji francuskiej i Kodeksu Napoleona, który stanowił, iż „własność jest to prawo używania rzeczy i rozporządzania nimi w sposób najbardziej nieograniczony, byleby nie czyniono z nich użytku przez ustawy lub urządzenia zabronionego” (art. 544 KN). „Świętość” własności uważana była za jedną z najważniejszych zdobyczy rewolucji francuskiej i fundament nowego porządku społeczno-gospodarczego, mającego ostatecznie zerwać z pozostałościami feudalizmu, a Kodeks Napoleona stał się wzorem dla innych, aspirujących do miana postępowych, kodyfikacji tej epoki<sup>7</sup>. Nigdy jednak własność nie była traktowana jako prawo o charakterze zupełnie nieograniczonym, co zresztą wynika z przytoczonego powyżej brzmienia art. 544 KN, nakładającego na właściciela obowiązek liczenia się przy wykonywaniu swego prawa z ograniczeniami wynikającymi z ustawy.

Już w drugiej połowie XIX wieku, w okresie dynamicznego rozwoju przemysłu i techniki, a także zaostrenia konfliktów społecznych i coraz większego zaangażowania państwa w sprawy gospodarcze zaczęło być oczywiste, iż koncepcja „świętości” prawa własności stała się anachroniczna. Coraz powszechniej dostrzegano potrzebę respektowania przez właściciela interesów ogółu, co znalazło odzwierciedlenie w alternatywnej koncepcji solidaryzmu społecznego i własności jako funkcji społecznej, kładącej nacisk nie tylko na prawa właściciela, ale również na jego obowiązki wobec społeczeństwa<sup>8</sup>. Pojawiły się również idee socjalistyczne, postulujące w swej skrajnej, marksistowskiej wersji całkowitą likwidację własności prywatnej i uspołecznienie wszelkich środków produkcji, co miało przynieść wyzwolenie warstwom społecznym uznanym za wyzyskiwane przez tzw. klasy posiadające<sup>9</sup>.

Wszystkie powyższe koncepcje znalazły (choć w różnym stopniu)

---

6 Ibidem, s. 17.

7 Zob. E. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, wyd. XI, Warszawa 2006, s. 269.

8 Zob. ibidem, s. 270; A. Wołoszczak, op. cit., s. 252.

9 Zob. J. Oniszczyk, *Niektóre filozoficzne uzasadnienia i krytyki instytucji własności*, [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009, s. 114-118.

odzwierciedlenie

w najnowszej historii prawa polskiego. Po odzyskaniu niepodległości w sposobie podejścia do prawa własności przeważało podejście liberalne, aczkolwiek akcentujące również konieczność liczenia się przez właściciela z ograniczeniami niezbędnymi dla ochrony pewnych uznanych wartości, takich jak np. bezpieczeństwo państwa czy porządek publiczny. Chociaż w czasach Wielkiego Kryzysu lat 30. widoczne było coraz silniejsze zaangażowanie państwa w stosunki gospodarcze, to jednak prawo własności rozumiane było w sposób klasyczny, wywodzący się jeszcze z instytucji prawa rzymskiego. Zaznaczyć jednak należy, iż w okresie międzywojennym nie dokonano unifikacji wywodzących się jeszcze z czasów zaborów przepisów prawa rzeczowego, ponieważ prace kodyfikacyjne przerwał wybuch wojny<sup>10</sup>.

Zasadnicze zmiany nastąpiły po II wojnie światowej, w związku z wprowadzeniem w Polsce ustroju socjalistycznego. Ustawodawstwo PRL dokonało bowiem zróżnicowania własności pod względem podmiotowym, faworyzując tzw. własność społeczną kosztem tzw. własności indywidualnej, która miała być stopniowo ograniczana<sup>11</sup>. Wykładnia przepisów kodeksu cywilnego z 1964r. miała dążyć do zapewnienia uprzywilejowania prawnego własności społecznej (w istocie- państwowej), zaś interes Państwa miał być nadrzędny nad interesem jednostki. W tym miejscu warto nadmienić, iż treść przepisów regulujących ochronę własności przed naruszeniami pośrednimi (zwłaszcza art. 144 kc) pozostała niezmienną również po transformacji ustrojowej, co wywołało liczne głosy w doktrynie, uznające je za relikty poprzedniego systemu i domagające się gruntownego ich przeredagowania, o czym będzie mowa w dalszej części niniejszej pracy.

Znaczenie rysu historycznego problematyki pojmowania istoty własności dla kwestii ochrony przed immisjami przejawia się w nieustannym ścieraniu się dwóch koncepcji- z jednej strony „świętego i nienaruszalnego prawa własności”, a z drugiej- własności jako funkcji społecznej, zmuszającej do liczenia się z interesami ogółu. Obecnie można jednak zauważyć dominację tzw. „nowego podejścia” do własności, które, wedle trafnego poglądu T. Dybowskiego, polega na jej ujmowaniu nie jako prawa absolutnego nieograniczonego, lecz jako prawa względnie pełnego w ramach danego systemu prawnego<sup>12</sup>. „Względna pełnia” prawa własności oznacza, iż treść prawa

---

10 Zob. E. Sójka-Zielińska, op. cit., s. 249.

11 Zob. A. Lityński, *Historia prawa Polski Ludowej*, wyd. II, Warszawa 2007, s. 212.

12 Zob. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio-actio*

własności jest co prawda najszersza w porównaniu z treścią innych praw podmiotowych, ale nie nieograniczona; jest ona bowiem zakreślona negatywnie przez wyznaczenie pewnych granic, których właściciel nie może naruszyć<sup>13</sup>. Mimo to wciąż istnieje spór, jakie ograniczenia własności mogą być dopuszczalne w demokratycznym państwie prawa i jak pogodzić prawo do własności z innymi społecznie uznanymi wartościami.

Chociaż niniejsza praca poświęcona jest problematyce ochrony własności przed immisjami w prawie polskim, to jednak przedstawienie problematyki kształtowania się ochrony własności na przestrzeni dziejów nie może być dokonane z pominięciem prawa międzynarodowego, którego dynamiczny rozwój nastąpił w XX wieku. Także omówienie konstytucyjnych podstaw ochrony własności, biorąc pod uwagę konstytucyjny system źródeł prawa i ich hierarchię (art. 87 i nast. Konstytucji RP), wymaga uprzedniego odwołania się do aktów prawa międzynarodowego, wskazujących na własność jako jedno z podstawowych praw człowieka, bowiem nie ulega wątpliwości, iż określony w tych aktach pewien standard ochrony własności stanowi wzorzec, z którego czerpie większość współczesnych konstytucji, w tym także Konstytucja RP. Wśród najważniejszych z tych aktów można wymienić przede wszystkim Powszechną Deklarację Praw Człowieka uchwaloną przez Zgromadzenie Ogólne ONZ 10.12.1948r.<sup>14</sup>, której art. 17 stwierdza, że „każdy człowiek zarówno sam, jak i wspólnie z innymi, ma prawo do posiadania własności” (ust. 1) oraz że „nie wolno nikogo samowolnie pozbawiać własności” (ust. 2). Zgodnie natomiast z art. 1 Protokołu Nr 1 i Nr 4 do Europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z 04.11.1950r., sporządzonych w Paryżu w 1952r. oraz w Rzymie w 1963r.<sup>15</sup>, każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Jakkolwiek Konwencja ta nie definiuje pojęcia mienia, to jednak z orzecznictwa powołanego na jej podstawie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka wynika, że chodzi tutaj o sprecyzowane określone prawo o charakterze majątkowym do ściśle określonej rzeczy – a zatem ochrona może dotyczyć także praw majątkowych innych niż własność *sensu stricto*<sup>16</sup>. Z kolei art. 17 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej z dnia

---

*negatoria*), Warszawa 1969, s. 56-57.

13 Ibidem.

14 <http://www.unesco.pl>

15 Dz. U. z 1993r., nr 61, poz. 284 ze zm. oraz Dz. U. z 1995r., nr 36, poz. 175 ze zm.

16 Zob. A. Wróbel [w:] L. Garlicki (red.), *Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Komentarz do art. 19-59 oraz do Protokołów dodatkowych*, Warszawa 2011, s. 481.



07.12.2000r.<sup>17</sup> stanowi, iż: „Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba, że w interesie publicznym, w przypadkach i na warunkach przewidzianych w ustawie, za słusznym odszkodowaniem za jej utratę wypłaconym we właściwym terminie. Korzystanie z mienia może podlegać regulacji ustawowej w zakresie, w jakim jest to konieczne ze względu na interes ogólny”. Z przedstawionych powyżej, przykładowych regulacji prawa międzynarodowego odnoszących się do ochrony własności wynika, że prawo do własności jako jedno z najważniejszych praw ekonomicznych powinno podlegać szczególnej ochronie prawnej, która powinna obejmować w pierwszym rzędzie zakaz pozbawiania lub ograniczania tego prawa bez przyczyn uzasadnionych szczególnym interesem społecznym. Jest to minimalny standard gwarancyjny ochrony własności, przejęty przez większość ustawodawstw zachodniego kręgu kulturowego, który starał się również zrealizować ustawodawca polski, zwłaszcza w związku z coraz aktywniejszym po transformacji ustrojowej uczestnictwem naszego kraju w organizacjach międzynarodowych wymagających od swoich członków istnienia odpowiednich regulacji w tym przedmiocie. Na straży przyjętych przez prawo międzynarodowe standardów ochrony własności stoją powoływane przez organizacje międzynarodowe organy sądownicze, wśród których na gruncie europejskim najważniejsze znaczenie mają Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej oraz Europejski Trybunał Praw Człowieka. W orzecznictwie tych trybunałów podkreśla się nie tylko konieczność ochrony właścicieli przed bezprawnym pozbawieniem ich własności, ale również przed zakłócaniem swobodnego korzystania z tego prawa przez immisje. Przykładowo w wyroku z dnia 02.11.2006r. w sprawie *Giacomelli przeciwko Włochom*, sygn. akt 59909/00<sup>18</sup> Europejski Trybunał Praw Człowieka stwierdził, że prawo do poszanowania mieszkania, zagwarantowane w art. 8 Europejskiej Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności obejmuje nie tylko ochronę przed bezpośrednimi, fizycznymi ingerencjami, ale także negatywnym oddziaływaniem poprzez immisje takie jak hałas czy zapachy, jak również innymi działaniami, które utrudniają korzystanie z nieruchomości w sposób niezakłócony<sup>19</sup>.

Omawiając prawnomiędzynarodowe aspekty ochrony własności, warto zadać sobie pytanie, czy możliwe i celowe jest dokonanie ujednolicenia środków ochrony własności na poziomie międzynarodowym. Zagadnienie to jest istotne przede

---

17 Dz. Urz. UE z 2007r., C 303, s. 1.

18 Lex Polonica nr 1114679.

19 Ibidem, zob też: D. Sześciło, *Glosa do wyroku ETPC z dnia 02.11.2006r., 59909/00*, <http://www.lex.pl>, 01.07.2014r.

wszystkim w kontekście postępującej integracji w ramach Unii Europejskiej, przejawiającej się m. in. w dążeniu do harmonizacji i ujednolicenia ustawodawstw poszczególnych państw członkowskich, jak również w coraz większym wpływie norm stanowionych przez Unię na krajowe systemy prawne. Dla problematyki niniejszej pracy ważna jest jednak jeszcze jedna kwestia. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż w związku z postępem technologicznym i pojawianiem się urządzeń umożliwiających prowadzenie działalności przemysłowej na coraz szerszą skalę, można się spodziewać, iż zjawiskiem przybierającym na sile będą immisje transgraniczne, polegające na odczuwaniu przez mieszkańców jednego państwa (zazwyczaj w regionie przygranicznym) negatywnych skutków działalności prowadzonej na terytorium innego państwa. W odniesieniu do takich immisji w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości, jak i w doktrynie przyjmuje się, iż wykładnia przepisów krajowych regulujących ochronę przed immisjami powinna być zgodna z wymogami prawa wspólnotowego, którego podstawową zasadą jest zakaz dyskryminacji<sup>20</sup>. Oznacza to, iż niedopuszczalne jest różnicowanie ochrony własności w zależności od miejsca pochodzenia podmiotu, który tę własność narusza- w szczególności zaś takiego różnicowania nie mogą uzasadniać względy ekonomiczne ani konieczność ochrony interesów krajowych podmiotów gospodarczych<sup>21</sup>.

Dlatego też nie powinna budzić wątpliwości możliwość sądowego dochodzenia roszczeń związanych z immisjami pochodzącymi z innych państw członkowskich UE. W praktyce jednak ich dochodzenie może się okazać utrudnione ze względu na fakt, iż prawo właściwe dla dochodzenia roszczeń z zakresu ochrony własności jest zazwyczaj wyznaczane za pomocą łącznika miejsca położenia przedmiotu własności<sup>22</sup>. Nie inaczej jest również w polskiej ustawie z dnia 04.02.2011r.- Prawo prywatne międzynarodowe<sup>23</sup>, której art. 41 ust. 1 stanowi, iż własność i prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot. W przypadku immisji mamy jednak do czynienia z dwoma przedmiotami własności- nieruchomością, z której naruszenia pochodzą i nieruchomością, na której odczuwalne są ich skutki. Może to powodować trudności z określeniem prawa właściwego dla sporów związanych z immisjami transgranicznymi. Zdaniem J. Góreckiego, ustawowe regulowanie

---

20 Zob. wyrok ETS z dnia 27.10.2009r. w sprawie Land Oberösterreich przeciwko CEZ a.s., sygn. akt C-115/08, Zbiór Orzeczeń ETS 2009, s. I-10265; P. Bogdanowicz, *Interes publiczny w prawie energetycznym Unii Europejskiej*, Warszawa 2012, wersja elektroniczna (Legalis).

21 Zob. ibidem.

22 Zob. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 13, Warszawa 2010, s. 217.

23 Dz. U. z 15.04.2011r., nr 80, poz. 432.

właściwości prawa dla immisji nie jest jednak celowe<sup>24</sup>. Autor ten wskazuje na przykład Niemiec i Szwajcarii, w których to krajach poszukiwanie prawa właściwego dla immisji opiera się na założeniu, iż są to czyny niedozwolone albo przynajmniej zdarzenia, do których stosować można normy kolizyjne dotyczące deliktów<sup>25</sup>. Pogląd ten można uznać za przydatny zwłaszcza w sytuacji immisji transgranicznych, pochodzących z terenu państw, w których immisje kwalifikowane są jako delikt.

Jednakże rozwiązanie kwestii określenia prawa właściwego nie eliminuje podstawowego problemu związanego z immisjami transgranicznymi, którym jest fakt, iż dochodzenie ochrony przed takimi immisjami będzie się wiązać z koniecznością stosowania obcego porządku prawnego, a nierzadko także z koniecznością wytoczenia powództwa przed sądem innego państwa. Można zatem postulować dokonanie pewnego ujednolicenia środków ochrony przed immisjami na poziomie wspólnotowym w celu zapewnienia lepszej ochrony podmiotom dotkniętym skutkami takich immisji. Przemawiać za tym może także fakt, iż immisje transgraniczne często związane są z kwestiami ochrony środowiska, a w tym zakresie Unia Europejska podejmuje szeroko zakrojone inicjatywy legislacyjne<sup>26</sup>. Ewentualna regulacja unijna powinna się jednak ograniczać do przypadków immisji transgranicznych, celem zapewnienia stosowania w tej kwestii jednolitych mechanizmów i uniknięcia dyskryminacji ze względu na przynależność państwową. Natomiast w przypadku sporów dotyczących immisji ograniczonych do terytorium jednego państwa, słuszne jest, w mojej ocenie, pozostawienie kompetencji w tym względzie ustawodawcom krajowym, bowiem zapewnia to rozwiązania bardziej dostosowane do społeczno-gospodarczej specyfiki poszczególnych państw.

### **§ 3 Własność i jej ograniczenia w ujęciu Konstytucji RP z 1997r. a ochrona przed immisjami**

Po 1989 r. zerwano w Polsce z wywodzącymi się z doktryny marksistowskiej poglądami na temat prawa własności. Ustrojowe podstawy ochrony własności określone

---

24 Zob. J. Górecki, *Prawa rzeczowe i posiadanie w projekcie ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym*, Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego, vol. VII, 2009, s. 19-20.

25 Ibidem.

26 Zob. szerzej na ten temat B. Iwańska [w:] R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, *System Prawa Administracyjnego- Europeizacja prawa administracyjnego, tom 3*, Warszawa 2014, s., 709-741.

zostały w Konstytucji z 1997r. Jak słusznie zauważa się w doktrynie, Konstytucja ta „nie jest w pełni spójnym konceptem intelektualnym, którego treści podporządkowane są jednolitej wizji funkcji i roli Konstytucji jako aktu prawnego”<sup>27</sup>. Dlatego też przepisy odnoszące się do prawa własności, jakkolwiek stosunkowo liczne, są rozproszone i nie stanowią jednolitego bloku, regulującego tę część życia społecznego. Zarazem jednak podkreśla się, iż przepisy te są wzorcem kontroli konstytucyjności rozwiązań legislacyjnych odnoszących się do prawa własności, tworząc pewne ramy, do których przestrzegania obowiązany jest ustawodawca przy stanowieniu prawa<sup>28</sup>. Należy także mieć na uwadze, iż treść przepisów Konstytucji, również tych traktujących o prawie własności, stanowi odzwierciedlenie aksjologicznych podstaw ustawy zasadniczej.

W doktrynie podkreśla się, iż na gruncie obowiązującej Konstytucji własność jest dobrem konstytucyjnym, które stanowi nie tylko podstawę gospodarki, ale jest również jedną z podstawowych instytucji pozwalających określić Rzeczpospolitą Polską jako państwo prawne<sup>29</sup>. Potwierdza to także orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, wskazując, iż przepisy Konstytucji RP „zaliczają własność prywatną do podstawowych zasad ustrojowych państwa.” (wyrok TK z dnia 12.01.2000r., sygn. akt P 11/98<sup>30</sup>).

Zgodnie z art. 20 Konstytucji, podstawę ustroju gospodarczego RP stanowi społeczna gospodarka rynkowa, oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych. Koncepcja społecznej gospodarki rynkowej wywodzi się z doktryny niemieckiej i opiera się na założeniu, iż co do zasady o kształcie stosunków gospodarczych decydować powinny prawa rynku, jednakże dopuszczalna jest ingerencja w te prawa przez państwo w sytuacjach uzasadnionych interesem społecznym<sup>31</sup>. Według art. 20 Konstytucji, dominującą formą własności w tego typu gospodarce ma być własność prywatna, pod którym to pojęciem, jak słusznie wskazuje L. Garlicki, należy rozumieć wszelką własność należącą do podmiotów autonomicznych w stosunku do państwa

---

27 J. Ciemniowski, *Niektóre problemy konstytucyjnej regulacji prawa własności*, [w:] M. Zubik (red.) *Księga XX-lecia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2006, s. 467.

28 Zob. E. Łętowska, *Własność i jej ochrona jako wzorzec kontroli konstytucyjności. Wybrane problemy*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2009/4, s. 889-890.

29 Zob. B. Banaszak, *Konstytucyjne prawo do własności*, [w:] M. Wyrzykowski (red.), *Konstytucyjne podstawy systemu prawa*, Warszawa 2001, s. 32 i nast.

30 Lex Polonica nr 345532.

31 Zob. A. Domańska, An. Domańska, *Własność jako element społecznej gospodarki rynkowej* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004, s. 32-34.

(samorządu terytorialnego) i sektora ich własności gospodarczej<sup>32</sup>. Wymienienie własności prywatnej jako jednego z fundamentów ustroju gospodarczego oznacza zatem brak uzasadnienia dla dalszego uprzywilejowania prawnego własności państwowej<sup>33</sup>. Odnosząc tę kwestię do problematyki ochrony własności przed immisjami, należy stwierdzić (o czym będzie jeszcze mowa), iż nie ma obecnie podstaw do automatycznego twierdzenia, iż w sytuacji, gdy szkodliwe oddziaływanie pochodzi z nieruchomości państwowych, właściciele nieruchomości sąsiednich mają obowiązek znoszenia tego stanu rzeczy, bowiem jest on usprawiedliwiony interesami Państwa. Zarazem jednak należy zauważyć, iż cytowany przepis ustawy zasadniczej podkreśla znaczenie solidaryzmu społecznego, co oznacza, że interesy gospodarcze jednych podmiotów nie mogą mieć pierwszeństwa nad słusznym interesem innych podmiotów. Będzie to miało szczególne znaczenie w sytuacjach kolizji pomiędzy prawem własności a swobodą działalności gospodarczej.

Kolejnym przepisem Konstytucji odnoszącym się do własności jest art. 21 ust. 1, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Ustęp 2 tego przepisu stanowi natomiast, iż wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. W literaturze zauważa się, iż powyższy przepis ujmuje własność jako pewną zasadę ustrojową, podkreślając jednak, iż jest to przepis o charakterze ogólnym, któremu nie odpowiadają indywidualne roszczenia obywateli, natomiast stanowi on podstawę dla wykładni pozostałych przepisów Konstytucji traktujących o własności (zwłaszcza art. 64) oraz ustaw szczegółowych, dotyczących tej problematyki<sup>34</sup>. Niewątpliwie jednak w art. 21 wyrażony został obowiązek ochrony prawa własności, nałożony na państwo<sup>35</sup>. Artykuł 21 Konstytucji można zatem uznać nie tylko za regułę interpretacyjną, ale również za skierowany do państwa obowiązek takiego kształtowania systemu prawa, aby zapewniał on ochronę własności i prawa dziedziczenia.

Najważniejszym chyba przepisem Konstytucji odnoszącym się do własności jest art. 64. Ustanawia on trzy zasady, wyrażone w jego kolejnych jednostkach redakcyjnych:

- każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo

---

32 L. Garlicki, *Polskie prawo konstytucyjne- zarys wykładu*, wyd. 12, Warszawa 2008, s. 79.

33 Zob. ibidem.

34 Zob. S. Jarosz-Żukowska, *Prawo do własności- własność jako prawo podmiotowe* [w:] B. Banaszak, A. Preisner (red.) *Prawa i wolności obywatelskie w Konstytucji RP*, Warszawa 2002, s. 251.

35 Zob. J. Cierniewski, op. cit., s. 470.

dziedziczenia (ust. 1),

- własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej (ust. 2),
- własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (ust. 3).

Przepis ten ustanawia zatem prawo podmiotowe każdego człowieka do własności oraz innych praw majątkowych oraz zasadę równości ochrony prawnej własności niezależnie od tego, kto jest jej podmiotem<sup>36</sup>. Wyjaśniając istotę prawa podmiotowego, warto sięgnąć do definicji sformułowanej przez Z. Radwańskiego, zgodnie z którą prawo podmiotowe to pewna sytuacja prawna wyznaczona podmiotom przez obowiązujące normy i chroniąca prawnie uznane interesy tych podmiotów<sup>37</sup>. Na sytuację tę składają się, zdaniem tego Autora, wolne- w aspekcie normatywnym- zachowania psychofizyczne lub konwencjonalne podmiotu uprawnionego, z którymi sprzężone są zawsze obowiązki innego podmiotu lub podmiotów, przy czym z reguły (gdy norma prawna tego nie wyłącza), uprawnionemu przysługuje również kompetencja do żądania, by organ państwa dysponujący przymusem doprowadził do zrealizowania sprzężonych z prawem podmiotowym obowiązków<sup>38</sup>. Innymi słowy, podmiotowemu prawu do własności odpowiada obowiązek podmiotów innych niż właściciel do poszanowania tego prawa i zakaz jego naruszania, a w razie pogwałcenia tego prawa właścicielowi przysługuje uprawnienie do żądania ochrony ze strony organów państwa<sup>39</sup>. W literaturze wskazuje się, iż art. 64 Konstytucji nakłada na ustawodawcę obowiązek ustanowienia regulacji prawnych w dostateczny sposób zapewniających ochronę własności i wskazanych w tym przepisie praw, a na władzę wykonawczą i sądowniczą- obowiązek właściwego i efektywnego egzekwowania tych regulacji<sup>40</sup>. Ten obowiązek ustawodawca realizuje za pomocą przepisów umiejscowionych w różnych gałęziach prawa. Na gruncie prawa cywilnego jednym z przykładów jego realizacji jest znajdujący się w centrum zainteresowania niniejszej pracy art. 144 kc.

Jednocześnie jednak zwraca się uwagę, iż w wyniku porównania treści art. 64 z art. 21 Konstytucji, można dostrzec pewną niekonsekwencję ustawodawcy, bowiem w art. 21, a więc w przepisie o charakterze bardziej ogólnym, mowa jest jedynie o

---

36 Zob. ibidem, s. 470, S. Jarosz-Żukowska, op. cit., s. 252-253.

37 Z. Radwański, *Prawo cywilne- część ogólna*, wyd. 9, Warszawa 2007, s. 93.

38 Ibidem.

39 Zob. Z. Radwański, op. cit., s. 89.

40 L. Garlicki [w:] L. Garlicki (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa 2003, s. 15.

własności, natomiast w art. 64 - również o innych prawach majątkowych<sup>41</sup>. Ma to istotne znaczenie w kwestii ewentualnych roszczeń z tytułu ochrony petytoryjnej, przysługujących podmiotom niewłaścicielskim - np. samoistnym posiadaczom, użytkownikom, najemcom, dzierżawcom czy też osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Moim zdaniem, z faktu wspomnianej niekonsekwencji nie można wywodzić wniosku, że inne niż własność prawa majątkowe nie podlegają ochronie ze strony państwa, bowiem stanowisko takie pozostawałoby w rażącej sprzeczności z normami zawartymi w ustawach szczegółowych (np. z art. 251 kc, zgodnie z którym do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności).

Zasada równej ochrony prawnej własności, ustanowiona w art. 64 ust. 2 Konstytucji oznacza natomiast zakaz różnicowania zakresu tej ochrony pod względem podmiotowym<sup>42</sup>. Oznacza to, iż w obecnym stanie prawnym nie ma podstaw do szczególnego uprzywilejowania własności państwowej i komunalnej. Nie można zatem automatycznie przesądzać o konieczności znoszenia jakiegoś rodzaju immisji z tego tylko powodu, iż nieruchomości, z której takie szkodliwe oddziaływania pochodzą stanowi własność Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego. Właściciel musi oczywiście w pewnym zakresie liczyć się z interesem społecznym, jednakże niedopuszczalne jest przyznawanie temu interesowi z góry pierwszeństwa nad indywidualnym interesem jednostki.

Najistotniejszym chyba zagadnieniem, z punktu widzenia problematyki niniejszej pracy jest kwestia dopuszczalności ograniczeń prawa własności. Niewątpliwie bowiem przepisy zabraniające szkodliwego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie (np. art. 144 kc) stanowią takie ograniczenie, kładąc właścicielowi uwzględniać przy wykonywaniu prawa własności również interesy sąsiadów. Odpowiedzi wymaga bowiem pytanie, w jakich sytuacjach możemy mówić o konieczności znoszenia przez właściciela nieruchomości określonego rodzaju immisji z uwagi na pewien interes nadrzędny. Jak już wspomniano, zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji, ograniczenia własności mogą zostać wprowadzone jedynie przez ustawę, a ponadto nie mogą one naruszać istoty tego prawa. Z powyższą regulacją koresponduje art. 31 ust. 3 Konstytucji, który stanowi, iż ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy,

---

41 Szerzej na ten temat J. Ciemniowski, op. cit., s. 471-473.

42 Zob. E. Łętowska, op. cit., s. 903.

gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, przy czym ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Jak widać, treść tego przepisu jest silnie nacechowana aksjologicznie, bowiem ustawodawca konstytucyjny założył istnienie pewnej hierarchii wartości, przyznając niektórym dobrom prawnym- w wyjątkowych sytuacjach- pierwszeństwo nad indywidualnym interesem jednostki.

Zasada wyłączności ustawy w kwestii ograniczeń praw i wolności obywatelskich, jak wynika z orzecznictwa TK, powinna być rozumiana bezwzględnie. Trybunał wskazał bowiem, iż w odniesieniu do sfery wolności i praw człowieka, zastrzeżenie wyłącznej ustawowej rangi unormowania ich ograniczeń należy pojmować dosłownie, z wykluczeniem możliwości przekazania kompetencji normodawczej innemu organowi<sup>43</sup>. Oznacza to, iż wszelkie ograniczenia praw jednostki (w tym również prawa do własności) mogą być ustanawiane tylko w aktach prawnych rangi ustawowej, a nie w wydawanych na ich podstawie aktach wykonawczych. W literaturze zauważa się jednak słusznie, iż szczególnie w stosunku do ograniczeń prawa własności tak rygorystyczne zrealizowanie zasady wyłączności ustawy może okazać się w praktyce niemożliwe. Należy bowiem zauważyć, iż ograniczenia takie w aktualnym stanie prawnym wynikają nie tylko z ustaw, ale także z rozporządzeń czy np. z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, będących aktami prawa miejscowego i stanowionych przez rady gmin (jest bowiem oczywiście nieracjonalne, aby przy pomocy ustawy regulowany był porządek przestrzenny każdej gminy z osobna)<sup>44</sup>. Powyższy przykład ukazuje, iż nie zawsze będzie możliwe dosłowne podejście do zasady wyłączności ustawy w normowaniu ograniczeń prawa własności. Słusznie zauważa tutaj E. Skowrońska-Bocian, iż mówiąc o ustawowych ograniczeniach prawa własności, przez pojęcie „ustawa” należy rozumieć także akt prawny niższego rzędu, o ile spełnia on dwa wymogi: ma charakter wykonawczy do ustawy i mieści się w granicach upoważnienia w niej zawartego- tylko takie bowiem przepisy mogą ograniczać uprawnienia właściciela<sup>45</sup>.

Omawiając kwestię wyłączności ustawy, warto także zwrócić uwagę na inny problem, a mianowicie zagadnienie konkretności ustawowych ograniczeń prawa

---

43 Wyrok TK z 19.05.1998., sygn. akt U 5/97, Lex Polonica nr 348449.

44 Zob. A. Wołoszczak, op. cit., s. 261.

45 Zob. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 555.



własności. Szerzej będzie o tym mowa w dalszej części niniejszej pracy, jednakże już w tym momencie należy zauważyć, iż szczegółowa analiza przepisów ustanawiających takie ograniczenia (zwłaszcza przepisów kc) pokazuje, że posługują się one bardzo często klauzulami generalnymi i zwrotami niedookreślonymi. Tytułem przykładu, wymienić można takie sformułowania jak: zasady współżycia społecznego, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, przeciętna miara, stosunki miejscowe itp. Ponadto nawet treść omawianego art. 31 ust. 3 Konstytucji takowe klauzule zawiera. Pojęcia takie jak bezpieczeństwo, porządek publiczny czy moralność publiczna są również niedookreślone, a nadanie im konkretnej treści zależy od sposobu ich rozumienia, który może przecież być różny. Wprawdzie Konstytucja nie ustanawia wymogu jasności i konkretności prawa, ale czy stanowi to wystarczające usprawiedliwienie dla posługiwania się w tak szerokim zakresie klauzulami generalnymi, i to w tak delikatnej sferze jak sfera praw i wolności jednostki? Czy nie jest to w istocie przerzucenie kompetencji ustawodawczych na organy stosujące prawo? Wydaje się, że użycie takich klauzul jest jednak niezbędne, bowiem nie da się kazuistycznie unormować wszelkich możliwych do przewidzenia przypadków, a jednocześnie istnieje potrzeba odwołania się do pewnych ogólnie aprobowanych wartości, takich właśnie jak bezpieczeństwo publiczne, zasady współżycia społecznego czy też konieczność ochrony środowiska. Jak słusznie zauważa T. Zieliński, klauzule generalne są „jednym z najbardziej oryginalnych wytworów myśli prawniczej, które zrodziły się w wyniku odwiecznych poszukiwań idei prawa dającego sędziom (i innym podmiotom stosującym prawo w praktyce) pewną swobodę w dostosowywaniu sztywnych reguł ustawowych (tzw. *iuris stricti*) do potrzeb konkretnych przypadków, których prawodawca nie mógł przewidzieć i unormować w abstrakcyjnie ujętych normach prawnych. Odnosi się to szczególnie do praw kodeksowych, które z natury swej są niepodatne na szybkie zmiany w układzie stosunków społecznych”<sup>46</sup>. Z kolei zdaniem J. Ignatowicza i K. Stefaniuka, zasada wyłączności ustawy w kształtowaniu prawa własności nie oznacza, że odnośnie tego prawa ustawodawca nie może posługiwać się klauzulami generalnymi odsyłającymi do powszechnie uznawanych wartości czy norm pozaprawnych<sup>47</sup>. Posługiwanie się klauzulami generalnymi nie narusza zatem zasady demokratycznego państwa prawa, ani też zamkniętego katalogu źródeł prawa (art. 87 Konstytucji), bowiem klauzule są przecież ustawowymi przesłankami oceny poszczególnych sytuacji, których

---

46 T. Zieliński, *Klauzule generalne w nowym porządku konstytucyjnym*, PiP 1997/11-12, s. 134.

47 J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 70.

wyczerpujące unormowanie w aktach prawnych jest niemożliwe w praktyce. Nieuzasadnione jest twierdzenie, jakoby klauzule te miały osłabiać pewność obrotu prawnego, czy też stanowić zagrożenie dla praw i wolności jednostki<sup>48</sup>.

Osobny problem stanowi natomiast interpretacja poszczególnych klauzul, a zwłaszcza tych, które wprowadzone zostały do ustawodawstwa w latach PRL. Dotyczy to zwłaszcza takich sformułowań jak zasady współżycia społecznego czy społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, których sposób rozumienia miał dawniej określone zabarwienie polityczno-ideologiczne. Zagadnienie to zostanie szczegółowo omówione w dalszej części niniejszej pracy, jednakże już w tym miejscu można wyrazić pogląd, iż bezpodstawne są pojawiające się w doktrynie postulaty usunięcia tego rodzaju klauzul z systemu prawnego<sup>49</sup>. W tym miejscu warto przytoczyć trafne stwierdzenie Z. Radwańskiego (w odniesieniu do klauzuli zasad współżycia społecznego), iż „występuje ona obecnie na obszarze prawa cywilnego bez jakichkolwiek odniesień politycznych lub ideologicznych związanych z ustrojem PRL. Natomiast odnosi się przede wszystkim do wartości, które wskazuje demokratycznie uchwalona Konstytucja z 1997r.(...) Klauzula generalna zasad współżycia społecznego odwołuje się teraz do powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości, które są zarazem dziedzictwem i składnikiem kultury europejskiej”<sup>50</sup>. W kontekście powyższego cytatu dziwi zatem pogląd tego samego Autora, który opowiada się za usunięciem z kodeksu cywilnego klauzul, których źródłem jest doktryna PRL<sup>51</sup>. Jeżeli bowiem odnieść klauzule wywodzące się z czasów minionego systemu do podstaw aksjologicznych, na jakich opiera się nowa Konstytucja (a do takich należą niewątpliwie zasady demokratycznego państwa prawnego, równości wobec prawa czy sprawiedliwości społecznej), a także do pewnych ogólnych, istniejących niezależnie od ustroju zasad etyczno-moralnych (takich jak uczciwość czy poszanowanie cudzej własności), można nadać tym klauzulom zupełnie nową treść, dostosowaną do obecnych warunków. Nawet klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, która budzi chyba największe kontrowersje

w doktrynie nie musi mieć wcale konotacji ideologicznych, bowiem również w świetle

---

48 Zob. ibidem, s. 135 i nast.

49 Zob. np. E. Gniewek, *O prawie własności- w kontekście prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Rejent 2008/2, s. 65-67; Z. Radwański, *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 233 i nast.

50 Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym*, Przegląd Legislacyjny 2001/2, s. 18.

51 Zob. ibidem, s. 29 i nast.; Z. Radwański, *Czy klauzula ...*, op. cit., s. 233 i nast.

najnowsze orzecznictwo sądowe (które zostanie zaprezentowane w dalszych rozdziałach) oczywiste jest, iż przy ocenie, czy mamy do czynienia z immisjami należy brać pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, na której ujawniają się skutki szkodliwych oddziaływań, jak i nieruchomości sąsiedniej, z której te oddziaływania pochodzą. Przykładowo, inaczej będziemy oceniać immisje w postaci hałasu w sytuacji, gdy jego źródłem jest zakład świadczący istotne usługi dla ludności (np. elektrownia), a inaczej w przypadku, gdy jest nim lokal rozrywkowy. Podobnie, inaczej odczuwalny i dokuczliwy jest hałas przenikający na działkę lotniskową, a inaczej do bloku przy głównej ulicy dużego miasta. Klauzul generalnych powstałych w okresie PRL nie należy zatem, moim zdaniem, z góry dyskwalifikować i rugować z aktów prawnych, a zwłaszcza z kodeksu cywilnego. Klauzule te są bowiem sformułowane w sposób wystarczająco uniwersalny, aby mogły spełniać swą funkcję również w warunkach demokracji i gospodarki rynkowej. Jak zresztą słusznie wskazuje M. Safjan, jedną z funkcji, jakie klauzule generalne pełnią w systemie prawa jest, wynikająca z ich elastyczności, możliwość wykorzystania ich w procesie ewolucyjnej transformacji prawa, bez konieczności radykalnego „zrywania z przeszłością”<sup>52</sup>.

Kolejnym zasadniczym problemem, jaki wiąże się z treścią art. 31 ust. 3 Konstytucji jest zdefiniowanie pojęcia „istoty wolności i praw”. W doktrynie i orzecznictwie TK przyjmuje się, że w ramach każdego konkretnego prawa i wolności można wyodrębnić pewne elementy podstawowe (rdzeń, jądro), bez których takie prawo czy wolność w ogóle nie będzie mogła istnieć oraz pewne elementy dodatkowe (otoczkę), które mogą być ujmowane i modyfikowane w różny sposób bez zniszczenia tożsamości danego prawa czy wolności<sup>53</sup>. Niedopuszczalne jest więc naruszenie przez ustawodawcę owego „rdzenia” danego prawa czy wolności, nawet w celu ochrony wartości wyrażonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Naruszenie zaś samej „otoczki” jest co prawda dopuszczalne, ale tylko w koniecznym zakresie. Artykuł 31 ust. 3 ustanawia zatem zasadę proporcjonalności, która pełni funkcję swoistego „środka zabezpieczającego”, wyznaczającego ustawodawcy granice, których przekroczenie jest niedopuszczalne i zakazującego nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki<sup>54</sup>. Zasada ta w praktyce oznacza konieczność rozważenia przez

---

52 Zob. M. Safjan, *Klauzule generalne w prawie cywilnym*, PiP 1990, s. 51.

53 Zob. wyrok TK z 12.01.1999r., sygn. akt P 2/98, Lex Polonica nr 334902; L. Garlicki, op. cit., s. 103; A. Wołoszczak, op. cit., s. 268; M. Wild, *Ochrona prywatności w prawie cywilnym (Koncepcja sfer a prawo podmiotowego)*, PiP 2001/4, s. 56.

54 Zob. P. Krawczyk, *Rola zasady proporcjonalności w wyznaczaniu granic prawa własności*, [w:] J.

ustawodawcę zamierzającego wprowadzić jakieś ograniczenie tych praw i wolności następujących kwestii:

- czy przy pomocy projektowanej regulacji prawnej możliwe jest osiągnięcie konkretnego celu (np. zwiększenie ochrony bezpieczeństwa czy środowiska),
- czy regulacja ta jest rzeczywiście konieczna dla ochrony interesu publicznego,
- czy efekty wprowadzenia zamierzonej regulacji pozostaną w odpowiedniej proporcji do stopnia ograniczenia praw obywateli<sup>55</sup>.

Nawet jeżeli odpowiedź na powyższe pytania będzie pozytywna, wprowadzone ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Co zatem jest ową nienaruszalną istotą prawa własności? Czy jest nią wywodząca się jeszcze z prawa rzymskiego triada uprawnień właściciela (*ius possidendi, ius utendi- fruendi, ius disponendi*), czy też zagadnienie to powinno być ujmowane raczej od strony negatywnej (wyłączność korzystania i rozporządzania rzeczą) i jak kwestię istoty prawa własności przełożyć na problematykę ochrony przed immisjami? Jak słusznie stwierdza S. Rudnicki, naruszenie istoty własności ma miejsce wtedy, gdy ograniczenia własności godzą w podstawowe uprawnienia właściciela w taki sposób, że uniemożliwiają mu korzystanie z rzeczy i rozporządzanie nią<sup>56</sup>. Nie ulega wątpliwości, że immisje są mniej drastycznym naruszeniem prawa własności niż całkowite pozbawienie właściciela posiadania rzeczy. Z drugiej jednak strony, jak już wskazano na wstępie, mogą to być naruszenia tak uciążliwe, że właściciel, mimo fizycznego władztwa nad nieruchomością, w praktyce nie może korzystać ze swojego prawa.

Ogólnie rzecz ujmując, wydaje się zatem, iż w kategoriach zakazu naruszeń pośrednich istotę prawa własności należy zatem rozumieć jako możliwość korzystania z rzeczy (w tym przypadku - z nieruchomości) bez konieczności znoszenia nadmiernych uciążliwości, wynikających ze szkodliwego oddziaływania na tę nieruchomość. Sedno problemu sprowadza się jednakże do pytań, na które od wielu już lat usiłuje odpowiedzieć doktryna i orzecznictwo: jakim wartościom prawo własności powinno ustąpić pierwszeństwa? W jakim zakresie właściciel przy wykonywaniu swego prawa musi uwzględniać interesy innych jednostek bądź pewnej grupy społecznej? W jakich

---

Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009, s. 287 i 291.

55 Zob. ibidem, s. 292; L. Garlicki, op. cit. s. 102.

56 S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga- własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 10, Warszawa 2011, s. 32.

sytuacjach konieczność znoszenia określonych immisji uzasadniona jest interesem ogólnym (a odnosząc to do treści omawianego art. 31 ust. 3 Konstytucji- kiedy dopuszczalne jest ustanowienie ograniczeń prawa własności polegających na obowiązku znoszenia immisji w imię ochrony wartości wymienionych w tym przepisie)? Należy zauważyć, że ustawowy zakaz immisji odnosi się nie tylko do kolizji pomiędzy prawem własności osoby dokonującej takich oddziaływań a prawem własności przysługującym jej sąsiadom, ale także wielokrotnie w grę wchodzi konflikt pomiędzy prawem własności a innymi społecznie uznanymi wartościami, takimi jak zdrowie, bezpieczeństwo czy ochrona środowiska. Wobec faktu, iż ogólny przepis zabraniający immisji (art. 144 kc) posługuje się klauzulami generalnymi, które z natury swej są zwrotami niedookreślonymi i ocennymi, odwołanie się do wymienionego w art. 31 ust. 3 Konstytucji katalogu pewnych nadrzędnych wartości, ze względu na ochronę których możliwe jest ograniczenie prawa własności, będzie z pewnością cenną wskazówką interpretacyjną w odniesieniu do konkretnych przypadków. Dlatego też warto przeanalizować konstytucyjny katalog wartości uzasadniających możliwość ograniczenia prawa własności.

Pierwszą z przesłanek uzasadniających wprowadzenie ograniczeń prawa własności jest ochrona bezpieczeństwa. Z brzmienia art. 31 ust. 3 Konstytucji, wynika, iż chodzi tutaj o bezpieczeństwo państwa, a zatem o taki stan, który można określić jako bezpieczeństwo publiczne. Pojęcie bezpieczeństwa publicznego definiuje się w literaturze jako stan, w którym ogółowi obywateli i członków społeczeństwa nie grozi żadne niebezpieczeństwo, niezależnie od jego źródła<sup>57</sup>, bądź też jako stan, na który składają się dwa elementy: brak zagrożeń i poczucie pewności<sup>58</sup>. Konieczność liczenia się przez właściciela z ograniczeniami wynikającymi z potrzeb bezpieczeństwa publicznego nie podlega raczej dyskusji, zwłaszcza jeżeli chodzi o potrzeby obronności *sensu stricto*, czyli związane z ochroną państwa przed zagrożeniem zbrojnym. Właściciel nieruchomości sąsiadującej z obiektem wojskowym nie może zatem żądać zaniechania naruszeń polegających np. na hałasie, aczkolwiek w sytuacjach gdy naruszenia te ewidentnie przekraczają przeciętną miarę, a nie jest to uzasadnione koniecznością (np. w okresie pokoju aktywność sił zbrojnych musi być oczywiście mniejsza niż w czasie stanów nadzwyczajnych) można rozważać zasadność

---

57 E. Ura, Ed. Ura, *Prawo administracyjne*, Warszawa 2008, s. 442.

58 Zob. Z. Janku, *Prawo jednostki do bezpieczeństwa (teoria, prawo, praktyka)*, [w:] E. Ura, K. Rajchel, M. Pomykała, S. Pieprzny (red.), *Bezpieczeństwo wewnętrzne we współczesnym państwie*, Rzeszów 2008, s. 13-15.

powództwa negatoryjnego. Osobny problem stanowi natomiast kwestia roszczeń odszkodowawczych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek np. nadmiernego hałasu dochodzącego z sąsiednich obiektów wojskowych. W naszym kraju jako interesujący przykład takiej sytuacji można podać głośny swego czasu w mediach spór dotyczący lotniska wojskowego w Poznaniu-Krzesinach, na którym stacjonują samoloty ponaddźwiękowe F-16. Zdaniem mieszkańców okolicznych osiedli, hałas związany z eksploatacją tych samolotów stanowi uciążliwość praktycznie uniemożliwiającą normalne korzystanie z ich nieruchomości, powodującą u nich nawet problemy zdrowotne. Konflikt zaostrzały ujawniane przez media nieprawidłowości przy uruchomieniu bazy F-16, związane np. z brakiem zlecenia odpowiednich ekspertyz dotyczących jej oddziaływania na środowisko oraz przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Część z sąsiadów bazy zdecydowała się na sprzedaż swoich nieruchomości, jednakże potencjalnych nabywców odstraszał właśnie hałas dochodzący z lotniska. Wiele z tych spraw znalazło swój finał w sądzie, bowiem sąsiedzi przedmiotowego lotniska występowali przeciwko Skarbowi Państwa z pozwami o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości ich nieruchomości. W jednej z takich spraw SN, powołując się na przepisy ustawy z 27.04.2001r.- Prawo ochrony środowiska<sup>59</sup>, rozstrzygnął następująco: *„Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań - Krzesiny w Poznaniu, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia*

---

59     Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm.

*o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. Nie wyłącza to odpowiedzialności pozwanego za szkody związane z działalnością lotniska w oparciu o art. 435 k.c. w zakresie, w jakim ochrony mienia nie wyłączyło ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (przy założeniu, że wojskowa baza lotniska jest zakładem w rozumieniu art. 435 k.c.). Są to bowiem odmienne reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.05.2010r., sygn. akt II CSK 602/09<sup>60</sup>. O zbiegu roszczenia negatoryjnego z roszczeniem odszkodowawczym oraz o roli prawa administracyjnego w kształtowaniu granic prawa własności będzie jeszcze mowa, natomiast z przytoczonego orzeczenia wynika jednoznacznie, iż potrzeba ochrony bezpieczeństwa państwa, aczkolwiek może powodować konieczność znoszenia uciążliwych immisji, nie wyłącza jednak prawa obywatela do dochodzenia odszkodowania z tytułu obniżenia na skutek tych immisji wartości jego nieruchomości.*

Należy oczywiście pamiętać iż pojęcie bezpieczeństwa publicznego nie jest ograniczone tylko do kwestii obronności. Mieści się w nim bowiem także np. bezpieczeństwo przeciwpożarowe czy przeciwpowodziowe. Niedopuszczalne są zatem takie działania właściciela, które by temu bezpieczeństwu zagrażały, a naruszeń prawa własności mających na celu ochronę tego bezpieczeństwa nie można traktować w kategoriach immisji.

Kolejną przesłanką dopuszczalności ograniczenia praw jednostki, wymienioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji jest przesłanka porządku publicznego. Przesłanka ta jest trudna do zdefiniowania. Jak podkreśla się w literaturze, zastosowanie tego niedookreślonego i ocennego sformułowania jest celowym zabiegiem ustawodawcy, mającym umożliwić ochronę różnych dóbr społecznych, których szczegółowego katalogu nie da się z góry ustalić, jednakże nawet przy takim założeniu pojęcia porządku publicznego nie można interpretować w sposób dowolny<sup>61</sup>. Częściej niż prawo cywilne do porządku publicznego odwołują się prawo karne i administracyjne, a zatem szeroko pojęte prawo publiczne. W literaturze z zakresu tych gałęzi prawa definiuje się porządek publiczny jako „system norm, zasad prawnych i zwyczajowych, regulujących współżycie ludzi w ogóle lub jedynie ich zachowanie w miejscach publicznych<sup>62</sup>” lub też jako „stan stosunków i urządzeń społecznych, zapewniających bezpieczeństwo, spokój oraz ład w

---

60 Lex Polonica nr 2441062.

61 A. Wołoszczak, op. cit., s. 264.

62 L. Falandysz, *Pojęcie porządku publicznego w prawie karnym i karno-administracyjnym*, Palestra 1969/2, s. 67.

miejscach ogólnie dostępnych, regulowany normami prawnymi i zasadami współżycia społecznego<sup>63</sup>". Na gruncie omawianego przepisu Konstytucji należy jednak uznać, iż niewątpliwie w pojęciu porządku publicznego nie mieści się bezpieczeństwo publiczne, gdyż ta przesłanka została osobno wymieniona w treści art. 31 ust. 3 Konstytucji, a zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami wykładni prawa nie powinno się bez uzasadnionych przyczyn nadawać takiego samego znaczenia dwóm różnym pojęciom występującym w obrębie tego samego aktu prawnego (a tym bardziej- tego samego przepisu). Przyjęcie, iż jedno z tych pojęć zawiera się w drugim lub jest z nim tożsame przeczyłoby tezie o racjonalności ustawodawcy. Wydaje się, iż generalnie poprzez porządek publiczny należy rozumieć taki stan, w którym przestrzegane są przepisy prawa oraz pewne uniwersalne zasady współżycia społecznego, a także wykonywane są prawomocne orzeczenia sądów i ostateczne decyzje administracyjne. Pojęcie „porządek publiczny” w odróżnieniu od „bezpieczeństwa publicznego” nie jest zatem ściśle związane z brakiem jakichś zagrożeń, lecz raczej z ogólnym obowiązkiem przestrzegania prawa, dotyczącym zarówno obywateli, jak i organów państwa. Warto także zauważyć, iż w związku z tą przesłanką najbardziej chyba widoczna jest praktyczna niemożność zrealizowania wymogu wyłączności ustawy w kwestii ograniczeń prawa własności. Liczne przepisy porządkowe stanowione są bowiem w aktach wykonawczych, takich jak rozporządzenia, obowiązujące na terenie całego kraju czy akty prawa miejscowego o lokalnym zasięgu obowiązywania, stanowione przez organy jednostek samorządu terytorialnego i administracji rządowej. Nie można zatem w tej materii rozumieć zasady wyłączności ustawy stricte, wystarczy bowiem, iż w ustawie zawarte zostało upoważnienie tych organów do wydawania takich przepisów. Generalne zaś upoważnienia do stanowienia tego rodzaju aktów prawnych wynikają z Konstytucji (art. 87, 92 i 94).

Możliwość ograniczenia prawa własności ze względu na ochronę środowiska, choć wydawałaby się oczywiście uzasadniona, w praktyce może budzić spore kontrowersje. Na początku należy zauważyć, iż Konstytucja z 1997r. poświęca ochronie środowiska szczególną uwagę. Do zagadnienia tego odnoszą się bowiem aż cztery jej przepisy- art. 5, 68 ust. 4, 74 i 86. Z przepisów tych wynika generalny obowiązek dbania o stan środowiska naturalnego, nałożony nie tylko na państwo, ale również na obywateli. Konieczność ochrony środowiska nie podlega zresztą większej dyskusji,

---

63 W. Kubala, *Przedmiot ochrony przepisów dotyczących przestępstw przeciwko porządkowi publicznemu*, RPEiS 1978/2, s. 44.



jeżeli wziąć pod uwagę ciągle wzrastający stopień jego degradacji i zanieczyszczenia. Kwestia ochrony środowiska ma także duże znaczenie, jeżeli chodzi o problematykę emisji, bowiem bardzo częste w praktyce są przypadki zanieczyszczania środowiska np. poprzez nadmierną emisję gazów czy pyłów, odprowadzanie w niedozwolonym miejscu ścieków itp., które stanowią jednocześnie emisje naruszające prawo własności właścicieli nieruchomości sąsiednich. Z drugiej jednak strony, jak trafnie zauważa się w doktrynie, pomiędzy potrzebą ochrony środowiska a prawami i wolnościami jednostki istnieje konflikt, przejawiający się głównie na płaszczyźnie dotyczącej prawa własności i wolności działalności gospodarczej<sup>64</sup>. Aby wyjaśnić istotę tego konfliktu, warto odwołać się do przykładu z orzecznictwa, który, aczkolwiek nie dotyczy emisji ani roszczenia negatoryjnego, oddaje dobrze sedno problemu. Stan faktyczny przedstawiał się bowiem następująco - na nieruchomości należącej do osoby fizycznej rosły trzy świerki. Właściciel wystąpił do stosownego organu administracyjnego (Burmistrza Miasta) o zezwolenie na ich usunięcie, motywując to tym, iż w jego ocenie drzewa te stanowią bezpośrednie zagrożenie dla linii energetycznej, a w razie awarii- również dla życia ludzi (co wynikało z załączonej do akt sprawy dokumentacji zakładu energetycznego). Ponadto przedmiotowe świerki stanowiły zagrożenie dla położonego na nieruchomości budynku mieszkalnego (z uwagi na małą od niego odległość), a także przeszkadzały przy wjeździe do garażu i otwieraniu bramy, natomiast ich korzenie powodowały wyrzuszanie się kostki brukowej i zagrażały stabilności fundamentów budynku. Po ewentualnym wycięciu przedmiotowych drzew na działce miało zostać jeszcze 11 drzew liściastych oraz 25 tui. Ponieważ organ administracyjny nie wyraził zgody na wycięcie świerków, strona wniosła skargę na tę decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który skargę tę oddalił. Rozpoznając skargę kasacyjną od tego orzeczenia, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 07.06.2011r., sygn. akt II OSK 434/2010<sup>65</sup> uznał, że *„zgoda na wycięcie przedmiotowych trzech drzew nie może być oparta tylko na hipotetycznej przesłance ewentualnego zagrożenia dla mienia strony skarżącej czy też zdrowia lub życia ludzi z powodu np. potencjalnego pojawienia się silnych wiatrów. (...) Stąd, słusznie Sąd I instancji także stwierdził, że nie mogą stanowić przesłanki do wycięcia tych trzech drzew okoliczności faktyczne, iż przedmiotowe drzewa przeszkadzają przy wjeździe do garażu, otwieraniu bramy*

---

64 Zob. B. Rakoczy, *Ograniczenie praw i wolności jednostki ze względu na ochronę środowiska w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Toruń 2006, s. 276.

65 Lex Polonica nr 2581942.

wjazdowej lub inne tego rodzaju okoliczności faktyczne, takie jak hipotetyczne (ewentualne) zagrożenie dla fundamentów budynku oparte wyłącznie na stwierdzeniach strony skarżącej". Zasadność przytoczonego powyżej stanowiska orzecznictwa budzi w moim przekonaniu poważne wątpliwości. Zagadnienie stosunku przepisów dotyczących ochrony środowiska do przepisów kodeksu cywilnego zostanie jeszcze szczegółowo omówione, jednakże na przykładzie przytoczonego powyżej orzeczenia nasuwa się pogląd, iż ochrona środowiska nie powinna być w żadnym wypadku wartością absolutną, mającą pierwszeństwo nawet nad tak ważnymi dobrami prawnymi jak bezpieczeństwo osób i mienia czy prawo własności. Fakt udowodnienia bądź nieudowodnienia przez skarżących w opisanej sprawie zagrożenia stwarzanego przez drzewa wydaje się nie mieć praktycznego znaczenia, jeżeli porównamy konkurujące ze sobą wartości- z jednej strony ochrona środowiska, której pojmowanie zostało tutaj całkowicie wypaczone ("walka" o zachowanie trzech nie przedstawiających większej wartości przyrodniczej ani użytkowej drzew w sytuacji, gdy na nieruchomości miał po ich wycięciu pozostać jeszcze liczny drzewostan), a z drugiej- życie i zdrowie ludzkie oraz bezpieczeństwo budynku, a także prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości, stanowiące istotę prawa własności. Mając na uwadze ustanowioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasadę proporcjonalności, można się nawet zastanawiać, czy sam obowiązek uzyskania zezwolenia na wycięcie drzewa jest z tą zasadą zgodny. Ograniczając prawo własności ze względu na ochronę środowiska, ustawodawca powinien był bowiem rozważyć, czy wprowadzane w tym celu rozwiązania prawne są rzeczywiście i bezwzględnie konieczne, czy nadają się do osiągnięcia zamierzonego celu i przede wszystkim, czy pozostają w odpowiedniej proporcji do stopnia ograniczenia praw jednostki. Wydaje się, iż ustawowe wprowadzenie wymogu uzyskania pozwolenia na wycięcie nawet jednego drzewa jest zbyt daleko idącym ograniczeniem prawa własności. Nie mówimy tu oczywiście o sytuacjach, gdy właściciel zamierza usunąć kilkanaście drzew lub gdy drzewo, którego sprawa dotyczy ma istotne walory przyrodnicze lub krajobrazowe- w takich bowiem przypadkach słuszne jest takie ograniczenie praw właściciela ze względu na ochronę środowiska. Jednakże w sytuacji, gdy mamy do czynienia z pojedynczymi drzewami, nie przedstawiającymi praktycznie żadnej wartości przyrodniczej ani gospodarczej, a nadto stwarzającymi zagrożenie (nawet hipotetyczne) dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, konieczność uzyskiwania pozwolenia organów administracyjnych na ich wycięcie stanowi naruszenie zasady proporcjonalności. W

kontekście problematyki immisji możemy sobie łatwo wyobrazić sytuację, gdy takie drzewa rosną tuż przy granicy nieruchomości, a właściciel poprzez zaniechanie odpowiedniej ich pielęgnacji dopuszcza do stanu, w którym drzewa te powodują zagrożenie dla nieruchomości sąsiedniej. Trudno w takim przypadku usprawiedliwiać tego rodzaju immisje nawet ewentualnymi walorami przyrodniczymi tych drzew.

Z drugiej strony, nie sposób jednak nie zauważyć, że jakkolwiek przesłanka ochrony środowiska bywa nadużywana w stosunku do przypadków, w których ewentualna szkoda dla środowiska miałaby znaczenie marginalne, to w przypadkach, kiedy szkoda ta byłaby nieporównanie większa, a odwołanie do tej przesłanki-bezwzględnie konieczne, przesłanka ta często jest, paradoksalnie, lekceważona. Na problem ten zwrócił uwagę W. J. Katner, słusznie stwierdzając, że wobec immisji powodowanych przez wielkie zakłady przemysłowe, właściciele sąsiednich nieruchomości są nieraz zupełnie bezradni<sup>66</sup>. Tymczasem w takich właśnie sytuacjach wzgląd na ochronę środowiska (a nierzadko także na zdrowie ludzkie) powinien mieć absolutne pierwszeństwo nad wszelkimi prawami o charakterze ekonomicznym- w tym także nad swobodą działalności gospodarczej. Od przedsiębiorców jako profesjonalistów powinno się wymagać stosowania w swojej działalności maksymalnie skutecznych środków minimalizujących jej negatywny wpływ na środowisko.

Kolejną przesłanką, ze względu na którą możliwe jest ograniczenie prawa własności, jest zdrowie, w świetle wykładni art. 31 ust. 3 Konstytucji rozumiane w szerszym kontekście, jako zdrowie publiczne<sup>67</sup> (przepis ten stanowi: „zdrowie i moralność publiczna”, a zatem słowo „publiczna” odnosi się do obu wymienionych wartości). Jak podkreśla się w doktrynie, przymiotnik „publiczne” oznacza konieczność traktowania tego zagadnienia w szerszym kontekście, jako obowiązku państwa zapewnienia ochrony jednostek, ale też społeczeństwa jako ogółu przed zagrożeniami zdrowia<sup>68</sup>. Pod pojęciem „zdrowia publicznego” rozumie się zatem zdrowie całej społeczności (stan zdrowotny zbiorowości)<sup>69</sup>. Możliwość ograniczenia prawa własności ze względu na ochronę zdrowia jednostki wypływa z innej przesłanki wymienionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, a mianowicie ochrony praw i wolności innych osób. Zgodnie bowiem z art. 68 ust. 1 Konstytucji, każdy ma prawo do ochrony zdrowia. Zdrowie jest

---

66 Zob. W. J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 38.

67 Zob. L. Garlicki, op. cit., s. 101.

68 Zob. A. Wołoszczak, op. cit., s. 264.

69 L. Ogiegło [w:] L. Ogiegło (red.) *Prawo farmaceutyczne. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 878.

także dobrem osobistym, którego ochrony można dochodzić na drodze cywilnoprawnej (art. 23 i nast. kc). Oczywisty jest związek tej przesłanki z ochroną środowiska, bowiem niektóre immisje przejawiające się w zanieczyszczaniu środowiska powodują również negatywne skutki dla zdrowia mieszkańców nieruchomości sąsiednich.

Zdrowie, nie tylko publiczne, ale również zdrowie jednostek powinno stanowić wartość nadrzędną nawet nad prawem własności. W tym kontekście każdą formę oddziaływania na nieruchomość sąsiednią, która powoduje negatywne skutki dla zdrowia innych osób lub ich zdrowiu zagraża, należy uznać za niedozwoloną immisję<sup>70</sup>. Uważam (aczkolwiek spotykane są poglądy odmienne, czego dowodzi cytowany powyżej wyrok NSA w sprawie wycięcia drzew), że zagrożenie takie nie musi być nawet bezpośrednie. Rzecz jasna, przy obecnym stanie zanieczyszczenia środowiska, w samym tylko powietrzu atmosferycznym znajduje się wiele czynników potencjalnie szkodliwych dla zdrowia, co nie przesądza automatycznie o możliwości uznania ich za immisję<sup>71</sup>, ale istota problemu tkwi przede wszystkim w wykazaniu konkretnego, choćby hipotetycznego, ale możliwego do wystąpienia w przyszłości, negatywnego wpływu danego oddziaływania na zdrowie ludzkie. Niemożliwe jest tutaj sformułowanie jakiejś ogólnej reguły, bowiem wszelkie oceny mogą być uwarunkowane jedynie realiami konkretnej sprawy. Odnosząc się choćby do przytoczonego przykładu drzew, zasadne jest, moim zdaniem żądanie od właściciela usunięcia takich drzew, które znajdują się w niebezpiecznie bliskiej odległości od nieruchomości sąsiedniej i mogą w przyszłości (nawet hipotetycznie) zagrażać bezpieczeństwu (a więc i zdrowiu) osób na niej przebywających. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że negatywne następstwa zdrowotne niektórych oddziaływań na nieruchomość (np. nadmiernej emisji hałasu czy nadmiernego zacienienia) mogą ujawnić się dopiero po dłuższym czasie ich trwania, a nawet po wielu latach. Dlatego też, w mojej opinii wystarczającą przesłanką ograniczenia prawa własności ze względu na ochronę zdrowia jest stan zagrożenia tego zdrowia, niekoniecznie bezpośredniego, ale istniejącego obiektywnie. Pomocne może tu być np. odwołanie się do utrwalonej na gruncie art. 361§ kc teorii adekwatnego związku przyczynowego<sup>72</sup>, bowiem analizując takie zagrożenie dla zdrowia, musimy sprawdzić, jakie mogą być jego normalne i dające się przewidzieć następstwa. Przykładowo, normalnym następstwem stałego

---

70 Podobnie T. Dybowski, op. cit., s. 327-328.

71 Podobnie W. J. Katner, op. cit., s. 75.

72 Zob. np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania-część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2008, s. 88-90.

przebywania w warunkach nadmiernego zacienienia, bez odpowiedniego dostępu do światła słonecznego będą problemy ze wzrokiem, czy też krzywica u dzieci. Wysokie prawdopodobieństwo nastąpienia takich skutków jest możliwe do przewidzenia nawet bez szczególnej wiedzy medycznej. W opisanej sytuacji zacienienie takie może zatem zostać uznane za niedozwoloną immisję.

Należy także zauważyć, iż ograniczenie prawa własności może nastąpić ze względu na ochronę zdrowia fizycznego oraz psychicznego. W literaturze przyjmuje się bowiem, iż wyrażony w art. 144 kc zakaz immisji obejmuje także tzw. immisje niematerialne, związane z oddziaływaniem na sferę psychiczną i uczuciową właściciela nieruchomości, wywołujące negatywne skutki np. w postaci poczucia zagrożenia, lęku, przygnębienia czy obrzydzenia<sup>73</sup>. Jako przykłady takich immisji wymienia się m. in. sąsiedztwo składu materiałów łatwopalnych, domu przedpogrzebowego, szpitala psychiatrycznego, plaży nudystów, wybudowanie budynku szpecącego okolicę, urządzenie głośnych i wulgarnych libacji czy spotkań narkomanów itp<sup>74</sup>. Warto także zasygnalizować, iż w tego typu sytuacjach często mamy do czynienia ze zbiegiem roszczenia negatoryjnego z roszczeniem o ochronę dóbr osobistych, która to problematyka zostanie omówiona w dalszej części niniejszej pracy.

Jeżeli chodzi o przesłankę moralności publicznej, należy zauważyć, iż jest ona chyba najtrudniejsza do zdefiniowania, a zarazem najbardziej kontrowersyjna. Pojęcie „moralność” oznacza zespół uznanych norm i wzorców życia oraz zasad postępowania<sup>75</sup>. Już na podstawie powyższej definicji widać, iż jest to pojęcie niedookreślone i ocenne. Poglądy na moralność różnych osób mogą być bowiem skrajnie odmienne, a to samo zachowanie może być dla jednych moralne, a dla innych niemoralne, w zależności od wyznawanego światopoglądu. Pewnej wskazówki dostarcza nam jednak sam ustawodawca konstytucyjny, dodając do słowa „moralność” przymiotnik „publiczna”. Oznacza to, iż dla powołania się na tę przesłankę nie wystarczy, aby dane działanie naruszało normy moralne wyznawane przez pojedyncze osoby, bowiem konieczne jest naruszenie tymże działaniem pewnych uniwersalnych norm etycznych, przyjętych powszechnie wśród członków społeczeństwa niezależnie od ich przekonań politycznych, religijnych czy filozoficznych<sup>76</sup>. W doktrynie dodatkowo zwraca się uwagę na znaczenie społecznego charakteru takiego działania, jako

---

73 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 33.

74 Zob. ibidem; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 2008, s. 20.

75 E. Sobol (red.) *Podręczny słownik języka polskiego*, Warszawa 2001, s. 477.

76 Zob. A. Wołoszczak, op. cit., s. 265.

przynoszącego negatywne skutki dla ogółu i za takie uznanego<sup>77</sup>. Generalnie zatem można powiedzieć, iż moralność publiczna obejmuje zespół takich norm etycznych, które każdy, bez względu na wyznawany światopogląd może uznać za własne. Pojęcie moralności publicznej jest zatem zbliżone treściowo do zasad współżycia społecznego, choć w powszechnym rozumieniu słowo „moralność” charakteryzuje się większym naciskiem na kwestie „obyczajowe”. Ma to szczególne znaczenie w kontekście przywołanych już tzw. immisji niematerialnych. Nie budzi bowiem wątpliwości w doktrynie, że za takie immisje można uznać działania naruszające powszechnie uznane normy moralne i obrażające poczucie przyzwoitości (przykładami mogą być: sąsiedztwo agencji towarzyskiej, plaży nudystów, lokalu rozrywkowego, w którym odbywają się libacje alkoholowe, zakłócanie ciszy nocnej poprzez wulgarne krzyki, postawienie billboardu prezentującego treści pornograficzne itp.). Za sprzeczne z ogólnie przyjętymi normami moralnymi może być jednak uznane także złośliwe dokuczanie sąsiadom np. poprzez odprowadzanie ścieków specjalnie na ich nieruchomości czy słuchanie głośnej muzyki jedynie w tym celu, aby zakłócić im spokój. Tego typu działania, coraz przecież powszechniejsze w praktyce stanowią immisje niematerialne (odrębną kwestią jest zaś odpowiedzialność za naruszenie dóbr osobistych). Przy rozstrzyganiu takich sporów należy także mieć na uwadze ustanowione w art. 140 kc ograniczenie prawa własności ze względu na zasady współżycia społecznego, które to pojęcie niewątpliwie obejmuje swoim zakresem także moralność publiczną.

Ostatnią przesłanką, ze względu na którą możliwe jest ograniczenie praw i wolności jednostki, są prawa i wolności innych osób. Przesłanka ta jest niewątpliwie najszersza treściowo i obejmuje wszystkie prawa i wolności, zagwarantowane konstytucyjnie, a także wynikające z innych aktów normatywnych oraz z prawa międzynarodowego. W przypadku immisji oczywiste jest, że dochodzi do kolizji prawa własności jednej osoby z prawem własności przysługującym sąsiadowi (sama treść art. 144 kc odnosi się w istocie do kolizji praw własności przysługujących różnym osobom), ale kolizja ta może dotyczyć także innych praw i wolności, takich jak prawo do ochrony zdrowia (naruszać je będzie np. emisja trujących gazów czy ścieków, nadmiernych hałasów, zacinienie itp.), prawo do prywatności (które może zostać naruszone np. przez wspomniane już nagrywanie sąsiadów przy pomocy kamery umieszczonej na

---

77 L. Garlicki, *Przesłanki ograniczenia konstytucyjnych praw i wolności (na tle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego)*, PiP 2001/10, s. 17.

elewacji budynku czy też przez wybudowanie budynku o oknach znajdujących się w bardzo bliskiej odległości od okien sąsiada<sup>78</sup>), nienaruszalność mieszkania czy wolność działalności gospodarczej (która może również konkurować z prawem własności, np. w sytuacji, gdy źródłem immisji jest zakład przemysłowy). Praktyka pokazuje zresztą, że w kolizję z prawem własności mogą wchodzić nawet takie prawa i wolności, których zazwyczaj z immisjami nie kojarzymy, jak np. prawo do nauki i do twórczości artystycznej (*vide* dosyć głośny swego czasu w mediach spór dotyczący zakłócania spokoju sąsiadów poprzez grę studentki Akademii Muzycznej na klawierze<sup>79</sup>), czy wolność religijna (przykładem może wyrok NSA- Ośrodek Zamiejscowego w Krakowie z dnia 12.08.2003r., sygn. akt II SA/Kr 1862/2002<sup>80</sup>, nie dotyczący co prawda immisji, ale związany ze sporem związanym z rzekomo nadmiernym hałasem dochodzącym z kościoła - w wyroku tym sąd uznał, iż ów obiekt sakralny nie wytwarza hałasu przekraczającego przeciętną miarę). Widać więc, że spektrum możliwych przypadków kolizji prawa własności z innymi prawami i wolnościami jest ogromne. Jak słusznie zauważa się w doktrynie, hierarchiczne uporządkowanie zbioru społecznych wartości uznawane jest za zadanie niewykonalne<sup>81</sup>, bowiem w przypadku kolizji dwóch praw człowieka nie ma jednej ogólnej zasady wskazującej, które z kolidujących wartości stoją wyżej w hierarchii i mają pierwszeństwo, jednakże powinno się dążyć do zagwarantowania obu praw w najwyższym możliwym do realizacji stopniu, stosownie do wagi wartości znajdujących się u podstaw każdego z tych praw<sup>82</sup>. Niewątpliwie, jak już wspomniano, prawo własności powinno co do zasady ustąpić pierwszeństwa prawu do życia i do ochrony zdrowia. W każdej bowiem hierarchii wartości te właśnie dobra prawne są uznawane za najcenniejsze. W uzasadnionych przypadkach prawo własności powinno także ustąpić prawu do prywatności, co obecnie ma coraz większe znaczenie. Dużo trudniejszy problem wiąże się jednak z rozstrzygnięciem kolizji między prawem własności a innymi prawami i wolnościami, zwłaszcza tymi o charakterze ekonomicznym, jak np. wolność działalności gospodarczej. Sedno tego problemu polega właśnie na braku uniwersalnej reguły pozwalającej rozwiązywać tego typu konflikty, a zatem wszelkie oceny mogą być formułowane jedynie w odniesieniu do

---

78 Zob. A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 31.

79 Zob. np. *Sąd zakazał studentce gry na klawierze*, <http://wiadomości.dziennik.pl>, 11.03.2009r.

80 Lex Polonica nr 365616.

81 M. Mozgawa [w:] M. Mozgawa (red.), *Prawnokarne aspekty wolności*, Warszawa 2006, s. 73.

82 A. Wołoszczak, op. cit., s. 265.

odrębnych przypadków. Tylko bowiem w ten sposób można nadać konkretną treść zawartym w art. 144 kc klauzulom generalnym.

Kolizja prawa własności z prawami i wolnościami innych osób jest w praktyce przypadkiem najczęstszym, ale wielokrotnie mamy też do czynienia z konfliktem pomiędzy tym prawem a tzw. interesem ogólnym (w zakres którego wchodzi ochrona wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji). Kolizja tę należy rozstrzygać przy użyciu przesłanek wskazanych w treści art. 144 kc (co oczywiste), ale również sięgnięcie do aktu nadrzędnego- Konstytucji, może dostarczyć cennych reguł interpretacyjnych, pomocnych w analizie konkretnych sytuacji.



## II. SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI I PRAWO SĄSIEDZKIE

### § 1 Pojęcie sąsiedztwa nieruchomości

Problematykę immisji zalicza się na ogół w doktrynie do tzw. prawa sąsiedzkiego.

W związku z tym szczegółowe jej omówienie należy rozpocząć od analizy zagadnienia sąsiedztwa nieruchomości. W potocznym rozumieniu pod pojęciem „sąsiedztwo nieruchomości” rozumiemy zazwyczaj sąsiedztwo bezpośrednie, czyli sytuację, gdy dwie (lub więcej) nieruchomości posiadają wspólną granicę. Jednakże w sensie prawnym pojęcie sąsiedztwa nieruchomości jest bardziej skomplikowane.

Nie istnieje żadna definicja legalna sąsiedztwa nieruchomości, aczkolwiek niektóre przepisy kc posługują się pojęciami „nieruchomości (lub gruntów) sąsiednich” (art. 144, 145, 147, 148, 150, 151 kc), a także „gruntów sąsiadujących” (art. 152, 154 kc). Skoro takie rozróżnienie pojęciowe zostało wprowadzone, to zakładając racjonalność ustawodawcy, musimy uznać, iż nieruchomości sąsiednie niekoniecznie muszą być tożsame z sąsiadującymi.

W literaturze i orzecznictwie do nieruchomości sąsiednich zalicza się zarówno nieruchomości bezpośrednio ze sobą graniczące, jak i te, które oddziałują na siebie w taki sposób, że działania lub zdarzenia występujące na jednej z nich wywierają skutki na drugiej, przy czym nie ma znaczenia odległość między tymi nieruchomościami, bowiem wystarczy, aby w ogóle było możliwe oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą<sup>83</sup>. Jeszcze w odniesieniu do przepisów dawnego dekretu z 11.10.1946r. o prawie rzeczowym, Sąd Najwyższy stwierdził, że „nieruchomością sąsiednią (...) jest każda nieruchomość, która znajduje się w promieniu działania zbudowanego urządzenia. Nie chodzi bowiem o to, by sam właściciel zakłócał korzystanie z „sąsiedniej” nieruchomości, lecz o to, by zakłócenia wychodziły z urządzeń umieszczonych na nieruchomości; gdy sam właściciel przy ich założeniu nie współdziałał, odpowiedzialny jest ten, w którym interesie urządzenie istnieje”<sup>84</sup>. Natomiast na gruncie aktualnego stanu prawnego na aprobatę zasługuje pogląd wyrażony przez NSA w wyroku z 13.10.2003r.,

---

83 W. J. Katner, op. cit., s. 25.

84 Orzeczenie SN z dnia 5.12.1960r., sygn. akt 3 CR 783/60, Lex Polonica nr 317118.

sygn. akt IV SA 456/2002<sup>85</sup>, zgodnie z którym „*pojęcie nieruchomości sąsiedniej może obejmować nie tylko nieruchomość graniczącą fizycznie z nieruchomością, której właściciela interes prawny został naruszony, ale również inne nieruchomości. Takie pojmowanie pojęcia nieruchomości sąsiedniej jest powszechnie przyjęte na tle przepisów kodeksu cywilnego, zawierających regulacje dotyczące tzw. prawa sąsiedzkiego, a ściślej- art. 144 tego kodeksu, obejmującego zakaz ujemnego oddziaływania na cudzą nieruchomość w drodze tzw. immisji pośrednich*”. Oznacza to, iż analizując problematykę immisji, należy zwracać uwagę nie tylko na skutki negatywnych oddziaływań na nieruchomości bezpośrednio graniczące z nieruchomością, z której te oddziaływania pochodzą, ale również na nieruchomości, które co prawda fizycznie z nią nie graniczą, lecz skutki tych oddziaływań są na nich odczuwalne. Za słuszny należy zatem uznać wyrażony w doktrynie pogląd, iż w odniesieniu do immisji pojęcie „sąsiedztwa” powinno być rozumiane szeroko i obejmować cały krąg oddziaływania źródła emisji<sup>86</sup>. Inaczej zresztą być nie może, gdyż jak wiadomo, niektóre immisje mogą powodować negatywne skutki nawet na nieruchomościach położonych w sporej odległości od źródła tych oddziaływań (przykładem może być choćby emisja zanieczyszczeń pochodzących z zakładów przemysłowych, której skutki odczuwają nieraz całe miasta). Nie istnieje ściśle wyznaczona granica odległości od źródła szkodliwych oddziaływań, powyżej której nie możemy już mówić o immisjach, bowiem każdorazowa ocena musi być uzależniona od okoliczności konkretnego przypadku.

Czym natomiast są „nieruchomości sąsiadujące”? W literaturze tym właśnie terminem określa się sąsiedztwo nieruchomości w rozumieniu potocznym, czyli nieruchomości bezpośrednio, fizycznie ze sobą graniczące. Jak jednak słusznie zwraca uwagę W. J. Katner, część z przepisów tzw. prawa sąsiedzkiego, posługujących się pojęciem „nieruchomości sąsiednie”, odnosi się w istocie do nieruchomości sąsiadujących (np. art. 147-150 kc)<sup>87</sup>. Tenże Autor zauważa, iż spośród wszystkich przepisów kc, dotyczących stosunków sąsiedzkich, jedynie w art. 144, odnoszącym się do immisji, występuje szerokie rozumienie terminu „nieruchomości sąsiednie”<sup>88</sup>. Jest to zatem przepis tzw. prawa sąsiedzkiego o najszerszym zakresie, a zarazem- najbardziej

---

85 Lex Polonica nr 6065707.

86 R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje w świetle prawa sąsiedzkiego*, Rozprawy z Zakresu Nauk Prawnych, 2012/3, s. 80.

87 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 26.

88 Ibidem.

ogólnym charakterze, bowiem pozostałe wymienione w niniejszym rozdziale przepisy (art. 145-154 kc), odnoszą się jedynie do konkretnych, ściśle określonych wycinków stosunków sąsiedzkich, natomiast art. 144 dotyczy wszelkich form oddziaływania na nieruchomości sąsiednie.

Należy także zwrócić uwagę, iż wszelkie rozważania dotyczące sąsiedztwa nieruchomości odnoszą się nie tylko do nieruchomości gruntowych (co oczywiste), ale również do nieruchomości budynkowych i lokalowych.

## **§ 2 Pojęcie i zakres tzw. prawa sąsiedzkiego**

Ponieważ wspomniano już o tzw. prawie sąsiedzkim, wypada przyjrzeć się bliżej tej problematyce. W literaturze spotykane są różne poglądy na ten temat- od negowania potrzeby wyodrębniania „prawa sąsiedzkiego” jako osobnej, nawet czysto umownej gałęzi prawa do uznania norm prawa sąsiedzkiego za ustawowe odzwierciedlenie wielowiekowej tradycji, wywodzącej się jeszcze z prawa rzymskiego i ujmowania tego zbioru przepisów jako pewnego osobnego działu prawa cywilnego, wyróżniającego się swoistymi cechami.<sup>89</sup> Termin „prawo sąsiedzkie” nie pojawia się jednak ani w kodeksie cywilnym, ani w żadnym innym akcie prawnym, jest bowiem jedynie wytworem doktryny, w której mianem „prawa sąsiedzkiego” zwykło się określać zbiorczo grupę przepisów dotyczących obowiązków, uprawnień i roszczeń wynikających ze stosunków prawnych z zakresu sąsiedztwa nieruchomości<sup>90</sup> bądź też zespół przepisów regulujących problematykę treści i wykonywania prawa własności w stosunkach sąsiedzkich<sup>91</sup>.

Prawo sąsiedzkie może być rozumiane w ujęciu wąskim i szerokim. W ujęciu wąskim przez prawo sąsiedzkie rozumie się tradycyjnie przepisy kc odnoszące się bezpośrednio do stosunków sąsiedzkich (art. 144-154 kc), ze względu na ich wspólną funkcję, jaką jest zapobieganie konfliktom wynikającym z kolizji uprawnień przysługujących właścicielom sąsiednich nieruchomości poprzez wyważenie „złotego środka” pomiędzy sprzecznymi interesami tych właścicieli<sup>92</sup>. Jednakże można łatwo dostrzec, iż do sytuacji takich kolizji mogą się odnosić również inne przepisy kc-

---

89 Zob. W. J. Katner, *Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego, 1976/6, s. 239.

90 R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, NP 1969/6, s. 906.

91 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 72.

92 Zob. A. Stelmachowski [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, s. 300, R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje...*, s. 77-78.

klasycznym przykładem mogą być uregulowania dotyczące służebności gruntowych. Ponadto przepisy prawa sąsiedzkiego, jak trafnie zauważa się w literaturze, możemy odnaleźć również w szeregu aktów prawnych z dziedziny prawa administracyjnego, a dotyczących prawa ochrony środowiska, prawa wodnego, górniczego, czy budowlanego<sup>93</sup>. Możemy zatem mówić także o prawie sąsiedzkim w ujęciu szerokim, obejmującym także przepisy prawa publicznego. Takie podejście będzie zresztą bardziej odpowiednie na potrzeby problematyki niniejszej pracy, jako że w praktyce, przy rozstrzyganiu konkretnych przypadków immisji, niezbędne jest odwołanie się nie tylko do przepisów kc, ale także do norm o charakterze administracyjnym.

Co do charakteru konstrukcji przepisów prawa sąsiedzkiego, w doktrynie pojawiały się różne koncepcje. Dla zrozumienia istoty i znaczenia tych przepisów, warto przedstawić najciekawsze spośród owych koncepcji.

Jedną z nich jest zaprezentowana przez B. Walaszka koncepcja zobowiązań realnych, zgodnie z którą z prawami rzeczowymi sprzężone są wynikające z ustawy (właśnie z przepisów tzw. prawa sąsiedzkiego) uprawnienia i obowiązki o charakterze obligacyjnym<sup>94</sup>. Nietrudno zatem zauważyć, że źródłem tego poglądu jest koncepcja prawa podmiotowego, zgodnie z którą, jak już wspomniano w rozdziale I, określone mu prawu jednego podmiotu odpowiada obowiązek po stronie innego podmiotu powstrzymania się od naruszeń tego prawa, a w razie naruszenia tego obowiązku, uprawniony może żądać ochrony ze strony organów państwa. W omawianej koncepcji zobowiązań realnych na uwagę zasługuje jednak, iż sprzężenie tych zobowiązań z prawem własności ma działać w dwie strony- zarówno bowiem sąsiedzi mają mieć obowiązek nieprzeszkadzania właścicielowi w swobodnym korzystaniu z nieruchomości, jak również właściciel ma obowiązek nienaruszania prawa własności swoich sąsiadów, np. poprzez powstrzymanie się od powodowania szkodliwych oddziaływań na ich nieruchomości<sup>95</sup>. Aczkolwiek przedstawiona koncepcja nie jest obecnie poglądem dominującym, trudno nie zgodzić się z tym, iż przepisy prawa sąsiedzkiego rzeczywiście kreują szereg wzajemnych zobowiązań, ciążących na właścicielach nieruchomości sąsiednich *ex lege*<sup>96</sup>.

Istnieje także (choć raczej w doktrynie zagranicznej) koncepcja wywodząca

---

93 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 53; R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 406.

94 Zob. B. Walaszek, *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965/1, s. 31.

95 Ibidem, s. 47.

96 Zob. A. Stelmachowski, op. cit., s. 301.

przepisy prawa sąsiedzkiego z istnienia pewnej wspólnoty sąsiedzkiej, rządzącej się określonymi, niepisanymi zasadami, które zostały ujęte w normy prawne<sup>97</sup>. Koncepcja ta akcentuje zatem rolę tego, co w prawie polskim określamy jako zasady współżycia społecznego. Jest to jej istotnym atutem, bowiem stosunki sąsiedzkie mogą być bardzo złożone i skomplikowane, a nie wszystkie mogące wystąpić w praktyce przypadki konfliktów sąsiedzkich da się przewidzieć i kazuistycznie uregulować w ustawie. W doktrynie polskiej omawiana teoria znalazła odzwierciedlenie m. in. w poglądach J. Wasilkowskiego, który uznawał przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego (nie posługując się jednak tym terminem) za ustawową konkretyzację zasad współżycia społecznego<sup>98</sup>. Niewątpliwie przepisy te wywodzą się w jakimś stopniu z norm zwyczajowych, służących rozstrzyganiu konfliktów sąsiedzkich i mają uzasadnienie aksjologiczne w pewnym kanonie etycznym, który moglibyśmy określić jako zasady dobrego sąsiedztwa. Z drugiej jednak strony, koncepcja ta wydaje się nieco anachroniczna, jeżeli weźmiemy pod uwagę przypadki immisji pochodzących z dużych zakładów przemysłowych, nierzadko obejmujących swoim zasięgiem znaczny obszar terenu, w stosunku do którego trudno mówić o istnieniu jakiejś wspólnoty sąsiedzkiej. Jednakże i w takich sytuacjach konieczne może być odwołanie się do zasad współżycia społecznego, które stanowią przecież jedno z wymienionych w art. 140 kc ograniczeń prawa własności.

Obecnie, aczkolwiek przedstawionym powyżej koncepcjom nie można w pewnych aspektach odmówić racji, w nauce polskiej dominuje koncepcja trzecia, zgodnie z którą przepisy prawa sąsiedzkiego należą do treści prawa własności i stanowią wytyczenie granic tego prawa<sup>99</sup>. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia choćby wykładnia systemowa, bowiem przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego (oczywiście w ujęciu wąskim) znajdują się w tytule kodeksu cywilnego pod nazwą własność i działość pod nazwą „Treść i wykonywanie własności”. Pogląd ten najlepiej zresztą oddaje istotę przepisów prawa sąsiedzkiego, których ratio legis było niewątpliwie zapobieżenie nadużywaniu przez właścicieli nieruchomości swojego prawa kosztem interesów sąsiadów, a także udzielenie podstaw do rozstrzygania najczęstszych konfliktów sąsiedzkich.

Charakteryzując normy prawa sąsiedzkiego, można je podzielić na kilka typów.

---

97 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 57.

98 Zob. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 83.

99 Zob. A. Stelmachowski, op. cit., s. 300; W. J. Katner, op. cit., s. 55; S. Rudnicki [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 578.

W oparciu o kryterium rodzaju norm prawnych wyrażonych w jego przepisach, uznaje się, iż do zasadniczych z nich należą: nakazy czynienia (*facere*), nakazy zaniechania (*non facere*) i nakazy znoszenia (*pati*)<sup>100</sup>. Z poszczególnymi rodzajami tych nakazów mamy do czynienia w konkretnych przepisach (np. nakaz współdziałania w utrzymywaniu znaków granicznych- art. 152 kc, nakaz zaniechania robót ziemnych grożących utratą oparcia- art. 147 kc, nakaz znoszenia przejazdu drogą konieczną - art. 145 i 146 kc). Należy jednak zauważyć, że wszystkie z wymienionych nakazów zawiera w sobie art. 144 kc, ustanawiający zakaz immisji. Niewątpliwie mieści się w nim bowiem nakaz zaniechania szkodliwego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, nakaz znoszenia oddziaływań nieprzekraczających przeciętnej miary, a także nakaz podjęcia odpowiedniego działania, mającego na celu usunięcie stanu naruszającego prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich (dotyczy to tzw. immisji z zaniechania, o których będzie jeszcze mowa).

W literaturze proponuje się także inny podział przepisów prawa sąsiedzkiego pod względem merytorycznym: pierwsza grupa przepisów dotyczy szeroko pojętych zakazów podejmowania działań szkodzących sąsiadom, wśród których to zakazów główną rolę odgrywa art. 144 kc, druga grupa odnosi się do problematyki służebności drogi koniecznej, zaś trzecia grupa reguluje kwestie związane z rozgraniczeniem nieruchomości<sup>101</sup>.

Poruszając problematykę prawa sąsiedzkiego, nie można pominąć pytania o praktyczną skuteczność jego przepisów. Jak już bowiem wspomniano, ustawodawca nie jest w stanie przewidzieć wszystkich możliwych rodzajów sporów, jakie mogą wyniknąć na tle sąsiedztwa nieruchomości. Dlatego też przepisy te, aczkolwiek muszą uwzględniać zmiany społeczne wynikające np. z rozwoju techniki, powinny jednocześnie być na tyle uniwersalne, aby nie było potrzeby dokonywania ciągłych zmian kodeksu celem dostosowania go do zmieniających się warunków społeczno-gospodarczych. W odniesieniu do prawa sąsiedzkiego w ujęciu wąskim można łatwo zauważyć, że przepisy te pozostały niezmienione od momentu wejścia w życie kodeksu cywilnego do chwili obecnej. Warto w tym miejscu odnotować pogląd S. Breyera, wyrażony w 1963r., a więc jeszcze przed wejściem w życie aktualnie obowiązującego

---

100 Zob. W. J. Katner, *Charakterystyka...*, s. 250-251. Tenże Autor wyróżnia także przepisy uprawniające do jednostronnych czynności powodujących z mocy ustawy utratę własności przez sąsiada (np. art. 150 kc), a także przepisy wprowadzające współwłasność sąsiedzką (niewystępujące w prawie polskim, choć pewnym ich odpowiednikiem może być art. 154 kc, dotyczący wspólnego korzystania z urządzeń granicznych). Zob. ibidem, s. 251.

101 Zob. R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje...*, op. cit., s. 79.

kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „przepisy prawa sąsiedzkiego nadają się, być może, do regulowania konfliktów powstających w osiedlu mieszkaniowym, lecz nie odpowiadają współczesnym stosunkom społecznym, w warunkach dynamicznego rozwoju wielkiego przemysłu”<sup>102</sup>. Nie da się ukryć, że wciąż jeszcze, myśląc o prawie sąsiedzkim, wielu nawet prawników widzi w nim zbiór norm prawnych odpowiedni raczej do rozstrzygania sporów występujących w stosunkach pomiędzy właścicielami domów jednorodzinnych, najczęściej w stosunkach wiejskich, o przysłowiową już „miedzę”, niż nadający się do wykorzystania w konfliktach np. między przedsiębiorcami, czy też w przypadkach immisji, których skutki odczuwalne są na dużym obszarze. Brakuje także w polskim systemie prawnym bardziej szczegółowych przepisów dotyczących sąsiedztwa nieruchomości lokalowych, uwzględniających specyfikę tych nieruchomości (tradycyjnie zaliczane do norm prawa sąsiedzkiego art. 145-154 kc można bowiem w praktyce zastosować jedynie do nieruchomości gruntowych), a przecież, jak wiadomo, konflikty sąsiedzkie pomiędzy właścicielami nieruchomości lokalowych zdarzają się równie często jak te pomiędzy właścicielami nieruchomości gruntowych. Wydaje się, że między innymi z powyższych powodów problematyka prawa sąsiedzkiego zdaje się być nieco marginalizowana, zwłaszcza w najnowszej literaturze. O niesłuszności takiego podejścia do tego zagadnienia świadczy jednak ogromna ilość orzecznictwa sądowego, dotyczącego sporów sąsiedzkich, na podstawie którego widać, że spektrum przypadków uzasadniających praktyczne zastosowanie przepisów prawa sąsiedzkiego (zwłaszcza art. 144 kc) jest imponujące. Co więcej, coraz szerzej do przepisów prawa sąsiedzkiego odwołują się sądy administracyjne, dostrzegając w nich istotne uzupełnienie norm publicznoprawnych, regulujących sytuacje konfliktu interesów różnych właścicieli (np. prawa budowlanego czy prawa ochrony środowiska). Wydaje się, że sedno problemu związanego ze stosowaniem przepisów prawa sąsiedzkiego (a szczególnie art. 144 kc) nie tkwi w konieczności zmiany bądź „uaktualnienia” tych przepisów, ale w odpowiedniej ich wykładni, zwłaszcza w nadaniu klauzulom generalnym, pochodzącym jeszcze z czasów PRL, nowej treści, odpowiadającej wymogom gospodarki rynkowej i aktualnych stosunków społecznych.

---

102 S. Breyer, *Glosa do orzeczenia GKA z 15.12.1962r.*, BO 7209/62, PiP 1963/12, s. 992.

### III. POJĘCIE I RODZAJE IMMISJI

#### § 1 Pojęcie immisji

Po omówieniu ogólnych zagadnień prawa sąsiedzkiego należy przejść do kwestii bardziej szczegółowych, a zwłaszcza do zdefiniowania i charakterystyki pojęcia immisji. Kodeks cywilny nie tylko nie zawiera żadnej definicji legalnej immisji, ale nawet nie posługuje się w ogóle tym pojęciem. Termin „immisje”, wywodzący się jeszcze z prawa rzymskiego, jest jednak powszechnie używany w doktrynie i w orzecznictwie na określenie oddziaływań na nieruchomości, o których mowa w art. 144 k.c. Nie jest to zatem termin języka prawnego, lecz prawniczego. Próby zdefiniowania tego pojęcia, podejmowane w literaturze rzadko obejmują immisje w ogólności, a częściej odnoszą się do wyodrębnianych przez poszczególnych autorów rodzajów immisji. Warto jednak przytoczyć kilka sformułowanych dotychczas definicji o charakterze ogólnym. Zdaniem S. Rudnickiego, immisje są to oddziaływania na nieruchomość, mające swoje źródła w nieruchomościach sąsiednich, położonych w bezpośredniej lub dalszej odległości, z których oddziaływania te są wytwarzane i rozchodzą się w postaci określonych emisji (takich jak hałas, zapachy czy fale elektromagnetyczne)<sup>103</sup>. W. Kocon przez immisje rozumie działania pochodzące z jednej nieruchomości (wyjściowej), a zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich<sup>104</sup>. Z kolei R. Czarnecki określa immisje jako oddziaływania na nieruchomość stanowiące skutek działań lub zdarzeń wychodzących z innej nieruchomości<sup>105</sup>.

Należy zastanowić się, jakie kryteria pozwalają na odróżnienie tak rozumianych immisji od innych naruszeń prawa własności. Najistotniejsze są tutaj dwa czynniki: bezpośredni związek naruszenia z sąsiedztwem nieruchomości oraz fakt oddziaływania (emisji) na nieruchomość sąsiednią. Odwołując się do przykładu, można wskazać, iż nie będzie stanowiło immisji naruszenie prawa własności polegające na wtargnięciu na nieruchomość sąsiada i wycięciu znajdującego się na niej drzewa. Po pierwsze bowiem, naruszenie to nie ma żadnego związku z faktem sąsiedztwa nieruchomości i może się go dopuścić każda osoba, niekoniecznie będąca właścicielem gruntu sąsiedniego, a po

---

103 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 17.

104 W. Kocon, *Ochrona cywilnoprawna przeciwko niedozwolonym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie (art. 144 k.c.)*, Palestra 1981/5, s. 69.

105 R. Czarnecki, *Niektóre...*, op. cit., s. 909.



drugie, nie towarzyszą mu żadne oddziaływania (emisje) na nieruchomość. Problematyka ta zostanie szerszej omówiona przy okazji charakterystyki podziału immisji na bezpośrednie i pośrednie.

Z powyższych definicji immisji wynika także, że dla uznania konkretnego oddziaływania na cudzą nieruchomość za immisję, oddziaływanie to powinno mieć charakter trwały. Jednorazowe naruszenie w ten sposób prawa własności nie stanowi podstawy do wystąpienia z powództwem negatoryjnym, natomiast może uzasadniać roszczenie odszkodowawcze<sup>106</sup>. Problem powstaje jednak w sytuacji, gdy szkodliwe oddziaływania na cudzą nieruchomość nie występują w sposób ciągły i nieprzerwany, ale powtarzają się w pewnych odstępach czasu. W doktrynie podkreśla się, że ocena zasadności uznania takich oddziaływań za immisje zależy od całokształtu towarzyszących im okoliczności, a w szczególności od tego, czy naruszenia te grożą powtórzeniem się w przyszłości (na co wpływ ma negatywne nastawienie psychiczne sprawcy naruszeń (tzw. *animus turbandi*)<sup>107</sup>. T. Dybowski jako przykład takiej sytuacji podaje przypadek, gdy sprawca bezpodstawnie rości sobie jakieś prawo do nieruchomości sąsiada lub zdając sobie sprawę z tego, że takie prawo mu nie przysługuje, złośliwie dokonuje naruszeń<sup>108</sup>. Nie zawsze jednak ustalenie takiego negatywnego nastawienia sprawcy naruszeń będzie możliwe. Przykładem może być sytuacja immisji w postaci hałasu dochodzącego z zakładu produkcyjnego pracującego tylko w niektóre dni lub z lokalu rozrywkowego czynnego tylko w weekendy. W obu przypadkach naruszenia te powtarzają się regularnie i można się spodziewać powtarzania się ich w przyszłości, jednakże nie jest to związane ze złą wolą ich sprawców. Oddziaływania te są bowiem „skutkiem ubocznym” prowadzonej działalności gospodarczej. Jeżeli jednak przekraczają one przeciętną miarę, brak ich nieprzerwanego i ciągłego charakteru nie powinien być przeszkodą do uznania ich za immisje w rozumieniu art. 144 kc.

---

106 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 313.

107 Ibidem, s. 313-314.

108 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 314.

## § 2 Rodzaje immisji

Aczkolwiek w kodeksie cywilnym nie występuje żaden podział immisji, w literaturze i orzecznictwie dokonywano takiej klasyfikacji, w oparciu o różne kryteria.

### 1. Immisje bezpośrednie i pośrednie

Pierwszym z kryteriów podziału immisji jest sposób oddziaływania na nieruchomość sąsiednią. Z tego względu w doktrynie wyróżnia się immisje bezpośrednie i pośrednie. Za immisje bezpośrednie uważa się bezpośrednie i celowe oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, np. za pomocą określonych urządzeń, przewodów czy nawet z wykorzystaniem sił natury (np. poprzez świadome kierowanie na nią wód opadowych)<sup>109</sup>. Z powyższego wynika, że immisje bezpośrednie cechować się muszą określonym stopniem złej woli po stronie właściciela dokonującego tych naruszeń. Spotykane są jednak również poglądy uznające za immisje bezpośrednie takie zachowania jak np. wejście na sąsiedni grunt i korzystanie z niego bez żadnego tytułu prawnego, rzeczowego bądź obligacyjnego, przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku, przeprowadzenie przez grunt sąsiedni przewodów służących do przesyłu energii lub odbioru określonych mediów czy też dokonywanie robót ziemnych na cudzym gruncie- a zatem naruszenia prawa własności mające swoje źródło nie na nieruchomości sąsiedniej, ale na nieruchomości, na której powstają skutki takich naruszeń- innymi zatem słowy, oddziaływania bezpośrednie odbywać się mają w sferze własności sąsiada i tam też w całości powstają skutki takiego działania<sup>110</sup>. Natomiast za immisje pośrednie uważane są oddziaływania odbywające się w sferze władztwa właściciela nieruchomości, zwanej wyjściową, a pewne ich „uboczne” skutki odczuwalne są na obszarze nieruchomości sąsiednich<sup>111</sup>. Takie immisje są zatem dokonywane bez zamiaru zaszkodzenia w jakikolwiek sposób właścicielom nieruchomości sąsiednich, są bowiem niezamierzonym skutkiem jakiegoś, co do zasady dozwolonego, działania. Typowymi przykładami immisji pośrednich są: nadmierna emisja gazów, pyłów czy hałasu. Powszechnie przyjmuje się w doktrynie, że art. 144 kc dotyczy tylko immisji pośrednich, które jedynie w pewnych

---

109 Zob. R. Strzelczyk, op. cit., s. 409-410; A. Stelmachowski, op. cit., s. 303.

110 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 30; tenże: *Zastosowanie art. 144 kc do różnego rodzaju immisji*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego, seria I, 1978/42, s. 53-54; B. Bładowski, A. Gola, *Spory sąsiedzkie właścicieli nieruchomości*, Warszawa 1983, s. 16.

111 Ibidem, s. 31.

sytuacjach mogą być uważane za niedozwolone<sup>112</sup>. Odnosnie zaś immisji bezpośrednich, uznaje się, że są one w każdym przypadku zakazane z mocy art. 140 kc, a zatem nie ma do nich zastosowania art. 144 kc<sup>113</sup>.

Czy jednak taki pogląd jest słuszny i czy podział immisji na bezpośrednie i pośrednie jest w ogóle uzasadniony? Pytanie to warto sobie zadać, jako że w doktrynie wskazuje się, iż zarówno zasadność różniczenia immisji bezpośrednich i pośrednich, jak i sama definicja obu tych rodzajów immisji może budzić kontrowersje<sup>114</sup>. Aby odpowiedzieć na to pytanie, należy przyjrzeć się treści art. 140, a także art. 5 kc. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może też rozporządzać rzeczą. Przepis ten ustanawia zatem ograniczenia prawa własności, nakazując właścicielowi, aby przy wykonywaniu swego prawa miał na względzie zarówno obowiązujące prawo, jak i pewne ogólnie przyjęte normy etyczno-moralne, określone jako zasady współżycia społecznego. Z kolei zgodnie z art. 5 kc, czynienie ze swego prawa (w tym również prawa własności) użytku sprzecznego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z zasadami współżycia społecznego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W tym też być może należy upatrywać genezy podziału na immisje bezpośrednie i pośrednie- immisje celowe i złośliwe nie mogą bowiem być uznane za wykonywanie prawa własności- a art. 144 kc stanowi wyraźnie, iż właściciel powinien powstrzymać się od zakłóceń „przy wykonywaniu swego prawa”. Nie ulega wątpliwości, że świadome i celowe kierowanie na nieruchomości sąsiednie szkodliwych oddziaływań narusza art. 140 i art. 5 kc, jako sprzeczne z prawem (niekiedy stanowiące nawet przestępstwo), jak i z zasadami współżycia społecznego. Jednakże element złej woli może pojawiać się również w przypadku wielu immisji pośrednich, np. w sytuacji, gdy właściciel zakładu przemysłowego, emitującego zanieczyszczenia, nie kieruje ich co prawda świadomie na nieruchomości sąsiednie, ale odmawia zainstalowania odpowiednich filtrów, które

---

112 Zob. A. Stelmachowski, op. cit., s. 303; A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne*, Warszawa 2008, s. 224.

113 Zob. R. Strzelczyk, op. cit., s. 410; T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II- Własność i inne prawa rzeczowe*, s. 25-26; A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne*, op. cit., s. 224.

114 Zob. W. J. Katner, *Zagadnienie immisji pośrednich w prawie lokalowym i górniczym*, Acta Universitatis Lodzensis, Folia Iuridica 27, Łódź 1986, s. 21-22.

mogłyby tę emisję zmniejszyć. Z drugiej zaś strony, w wypadku tzw. immisji pośrednich, przy ocenie konkretnych przypadków, nie należy, moim zdaniem, poprzestać tylko na zbadaniu, czy występują przesłanki uznania danych oddziaływań za immisje, określone w art. 144 kc. W wielu bowiem przypadkach może okazać się niezbędne sięgnięcie również do treści art. 140, a także art. 5 kc. Typowym przykładem mogą być immisje niematerialne, wynikające z sąsiedztwa lokalu rozrywkowego, a związane np. z organizowaniem w tymże lokalu wulgarnych i gorszących libacji alkoholowych. Niewątpliwie sam fakt prowadzenia takiego lokalu wiąże się z ryzykiem, że przebywający w nim goście będą się zachowywali nieodpowiednio. Trudno jednak uznać uruchomienie i prowadzenie takiego lokalu za podyktowane złośliwością wobec sąsiadów i chęcią celowego zakłócenia im spokoju. Co do zasady lokale te są bowiem nastawione wyłącznie na osiągnięcie zysku, a związane z ich sąsiedztwem zachowania mogące stanowić immisje niematerialne są jedynie „ubocznym” skutkiem działalności takiego lokalu. Jednakże, przy ocenie tego rodzaju immisji nieodzowne będzie nie tylko ustalenie, czy przekraczają one przeciętną miarę, ale także- wobec faktu, że ich skutki odczuwalne są także w sferze psychiki właścicieli nieruchomości sąsiednich- stwierdzenie ich niezgodności z zasadami współżycia społecznego. Ilekroć bowiem mówimy o immisjach niematerialnych, których skutkiem jest uczucie zgorszenia czy obrzydzenia, oceniamy je przez pryzmat ogólnie przyjętych norm moralnych. Na powyższym przykładzie widać, że art. 140 kc może mieć zastosowanie nie tylko do immisji bezpośrednich, ale również do immisji pośrednich. Jak słusznie stwierdza T. Dybowski, art. 144 kc jest rozwinięciem art. 140 kc<sup>115</sup>. W zasadzie natomiast art. 140 kc zakazuje wszelkiego rodzaju immisji, bowiem stanowi przepis ogólny, zabraniający wykonywania prawa własności w sposób sprzeczny z ustawą- a zatem również ze szczególnym przepisem art. 144 kc. Artykuły 140 i 144 kc są ze sobą mocno powiązane i nie wydaje się zasadne, aby do immisji bezpośrednich odnosić tylko art. 140, a do pośrednich- tylko art. 144 kc. Skoro zatem zakresy treściowe obu wymienionych przepisów wzajemnie się przenikają, można kwestionować praktyczną przydatność podziału na immisje bezpośrednie i pośrednie, uzasadnianą faktem, iż zakaz tych pierwszych wynikać ma z art. 140, a tych drugich- z art. 144 kc. Na aprobatę zasługuje pogląd wyrażony przez W. Koconę, zgodnie z którym „jeżeli działanie nie zakłóca korzystania z nieruchomości sąsiedniej ponad

---

115 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 322.

miarę dozwoloną przez art. 144 kc, to jest obojętne czy jest ono bezpośrednie czy pośrednie"<sup>116</sup>. Każde szkodliwe oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, przekraczające przeciętną miarę stanowi zatem niedozwolone immisje, niezależnie od tego, czy są one dokonywane w sposób świadomy i celowy, czy też niezamierzony. Ponadto granica pomiędzy immisjami bezpośrednimi a pośrednimi w praktyce jest niezwykle płynna, a wykazanie w postępowaniu dowodowym, iż konkretne zakłócenia dokonywane są nie jako skutek uboczny jakiejś działalności, lecz w sposób świadomy, celowy i złośliwy może okazać się bardzo trudne, a często nawet niemożliwe.

Kolejnym argumentem przemawiającym za bezzasadnością podziału na immisje bezpośrednie i pośrednie jest sposób dochodzenia roszczeń z nimi związanych. Artykuł 222 § 2 kc stanowi bowiem, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Analiza całości art. 222 kc, z uwzględnieniem § 1 tego przepisu pozwala na wyciągnięcie wniosku, że określone w przywołanym powyżej § 2 roszczenie negatoryjne stoi w opozycji do wynikającego z § 1 roszczenia windykacyjnego, które przysługuje w wypadku pozbawienia właściciela fizycznego władztwa nad rzeczą. Do wszelkich naruszeń prawa własności, które nie polegają na wyrzuceniu właściciela z posiadania nieruchomości, ma zatem zastosowanie art. 222 § 2 kc, stanowiący tradycyjną już podstawę dochodzenia roszczeń o zaniechanie immisji. Należy zauważyć, że również immisje określane w doktrynie mianem bezpośrednich mają jedynie ten skutek, że właściciel nieruchomości sąsiedniej jest w określony sposób ograniczony w możliwości swobodnego korzystania z przysługującego mu prawa, ale nie zostaje pozbawiony fizycznego władztwa nad nieruchomością. Zarówno zatem w stosunku do immisji bezpośrednich, jak i pośrednich właścicielom nieruchomości sąsiednich przysługuje ten sam, ustanowiony w art. 222 § 2 kc, tryb dochodzenia roszczeń z tego tytułu<sup>117</sup>. Skoro tak jest, nie wydaje się zasadne wyodrębnianie immisji bezpośrednich i pośrednich.

Z powyższych rozważań wynika jednak, że spod zakresu pojęcia immisji należy wyłączyć te naruszenia prawa własności, które polegają na wyrzuceniu właściciela z posiadania, takie jak wejście na cudzy grunt i korzystanie z niego bez żadnego tytułu

---

116 W. Kocon, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 kc*, PiP 1978/2, s. 95.

117 Zdaniem T. Dybowskiego, zakaz immisji bezpośrednich wynika nie tylko z art. 140, ale również z art. 222 § kc. Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 321.

prawnego. Takie bowiem działania będą właśnie stanowić bezpośrednie naruszenia prawa własności, dla ochrony przed którymi przysługiwać będzie roszczenie windykacyjne, a nie negatoryjne.

Jak jednak klasyfikować takie zachowania jak bezprawne wtargnięcie na cudzy grunt np. w celu dokonania wyrębu drzewa należącego do sąsiada (przykład przytoczony za T. Dybowski<sup>118</sup>) lub zbioru plonów z jego pola? Skutkiem takich działań nie jest bowiem całkowite pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad nieruchomością, lecz jedynie ograniczenie go w pewien sposób w korzystaniu z przysługującego mu prawa. W tego typu sytuacjach zasadne byłoby zatem wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym, określonym w art. 222 § 2 kc. Na aprobatę zasługuje wyrażony w doktrynie pogląd, iż „imisje należy odróżnić od fizycznego wtargnięcia na grunt sąsiada. Różnica polega na tym, że takie wtargnięcie stanowi działanie na cudzym gruncie, immisja zaś to działanie na gruncie własnym, którego skutki odczuwa grunt sąsiada”<sup>119</sup>. Słusznie podkreśla się w literaturze, że immisje nie polegają na wtargnięciu na cudzą nieruchomość, lecz wynikają z działalności prowadzonej na własnej nieruchomości, której skutki odczuwalne są na nieruchomości sąsiedniej<sup>120</sup>. Jak słusznie stwierdza S. Rudnicki, „podobieństwo pomiędzy bezprawnym wtargnięciem na cudzy grunt a immisją bezpośrednią polega na tym, że w obu wypadkach ich efektem jest naruszenie wyłączności korzystania z rzeczy przez jej właściciela, a tym samym jego prawa własności”<sup>121</sup>. Różnica natomiast, zdaniem tegoż Autora przejawia się w tym, że „imisja bezpośrednia jest wynikiem działania podjętego na nieruchomości sąsiedniej, podczas gdy wtargnięcie na cudzą nieruchomość ogranicza się do naruszenia własności innej osoby bez żadnego związku z sąsiedztwem nieruchomości”<sup>122</sup>. Tego rodzaju naruszeń prawa własności nie można zatem, w mojej opinii, uznać za immisje w rozumieniu art. 144 kc, głównie z tego powodu, że (jak już wspomniano) oddziaływania mające charakter immisji powinny cechować się pewną stałością i ciągłością, a opisane powyżej przykłady dotyczą naruszeń jednorazowych. Ponadto, odwołując się do przytoczonego wyżej poglądu S. Rudnickiego, należy uznać, że immisje ze swej natury muszą pozostawać w ścisłym związku z sąsiedztwem

---

118 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 314.

119 J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 78. Zob. także S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 17.

120 Zob. E. Skowrońska-Kuśnierz, *Prawnorzeczowe formy ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem*, NP 1973/5, s. 663; T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 25.

121 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 18.

122 Ibidem.

nieruchomości, tzn. mieć swe źródło na nieruchomości sąsiedniej w stosunku do tej, na której odczuwalne są ich skutki, podczas gdy wtargnięcia na cudzy grunt i ograniczenia w ten sposób prawa własności może dopuścić się de facto każdy, niezależnie od tego, czy jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej, czy też nie<sup>123</sup>. W tym kontekście należy uznać, iż nietrafny będzie przytoczony już wcześniej przykład T. Dybowskiego (uznającego za immisję systematyczny wyręb drzewa na cudzym gruncie bez tytułu prawnego), nawet jeżeli takie działanie będzie się powtarzało systematycznie, z towarzyszącym mu *animus turbandi*, bowiem tego rodzaju naruszenie własności może być dokonane przez każdą osobę, niekoniecznie będącą właścicielem sąsiedniej nieruchomości. Należy zatem uznać, że dla zakwalifikowania danego działania jako immisji, dwie wymienione powyżej przesłanki, tj. stałość i ciągłość (a przynajmniej powtarzalność) oraz bezpośredni związek z sąsiedztwem nieruchomości, muszą być spełnione łącznie.

Słusznie jednak zauważa się w literaturze, iż niejednokrotnie pojawiają się wątpliwości, czy dane naruszenie zakwalifikować jako fizyczną ingerencję w cudzą nieruchomość czy też jako niedozwolone oddziaływanie w rozumieniu art. 144 kc, bowiem granica pomiędzy tymi przypadkami jest nierzadko bardzo płynna<sup>124</sup>. Decydować zatem powinny okoliczności konkretnej sprawy i przesłanki, o których mowa powyżej.

Przykładem sytuacji, w których można mieć wątpliwości co do sposobu zakwalifikowania określonego naruszenia prawa własności, może być doniosły w praktyce problem wyłaniający się na tle możliwości uznania za immisje naruszeń własności polegających na zainstalowaniu, bez zgody właściciela nieruchomości, urządzeń przesyłowych przebiegających przez jego grunt. Niektórzy autorzy jako przykłady immisji bezpośrednich podają właśnie działania takie, jak przeprowadzenie przez grunt (przy braku zgody jego właściciela) instalacji wodociągowej, ciągów drenażowych, przewodów służących do przesyłania płynów, pary, gazów, elektryczności oraz instalacji podziemnych i nadziemnych, niezbędnych do korzystania

---

123 W doktrynie pojawia się jednak pogląd odmienny, uznający za immisje także takie naruszenia prawa własności, które nie mają swego źródła na nieruchomości sąsiedniej. Zdaniem W. Kocona, „przez „działania” w ujęciu art. 144 kc można rozumieć nie tylko działania, których skutki występują wprost na nieruchomości działającego, lecz także działania, których skutki występują bezpośrednio na nieruchomości sąsiada”. Zob. W. Kocon, *Pojęcie...*, op. cit., s. 95.

124 Zob. M. Goettel, *Zwierzęta jako źródło immisji* [w:] J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012, s. 425-426.

z wymienionych urządzeń i przewodów<sup>125</sup>. Niewątpliwie tego typu działania naruszają prawo własności, nierzadko w stopniu przekraczającym przeciętną miarę i cechują się ciągłym charakterem (w większości przypadków urządzenia przesyłowe zostają przecież zainstalowane na stałe i za ich pomocą następuje ciągły przepływ energii). Jednakże, w mojej opinii, takich przypadków nie można rozpatrywać w kategoriach immisji w rozumieniu art. 144. Decyduje o tym brak wspomnianego już związku tego rodzaju zakłóceń z faktem sąsiedztwa nieruchomości. Cenną wskazówką interpretacyjną może tu być odwołanie do instytucji służebności przesyłu oraz generalnie związanego ze służebnościami pojęcia nieruchomości władnącej, czyli tej, na rzecz właściciela której następuje ustanowienie służebności. Nieruchomość władnąca jest bowiem ze swej istoty nieruchomością sąsiadującą z nieruchomością obciążoną służebnością. Natomiast w przypadku służebności przesyłu, której istotą jest właśnie korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z urządzeń umieszczonych na cudzym gruncie, wedle słusznego poglądu SN, wyrażonego w uchwale z dnia 07.10.2008r., sygn. akt III CZP 89/2008<sup>126</sup>, „służebność przesyłu, w przeciwieństwie do służebności gruntowej, nie została powiązana z nieruchomością władnącą. Ma ona na celu umożliwienie przedsiębiorcy właściwego korzystania z urządzeń, których jest właścicielem, a zatem, które wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa (art. 55<sup>1</sup> kc). Ustanowienie służebności przesyłu następuje na rzecz przedsiębiorcy, a jej nabycie w drodze zasiedzenia następuje przez przedsiębiorcę, a nie na rzecz właściciela nieruchomości władnącej lub przez takiego właściciela. Przy instytucji przesyłu kategoria nieruchomości władnącej w ogóle nie występuje. Oznaczenie takiej nieruchomości jest więc dla ustanowienia lub nabycia przez zasiedzenie służebności przesyłu niepotrzebne”. Na powyższym przykładzie widać zatem, że naruszenia własności polegające na zainstalowaniu na cudzym gruncie urządzeń przesyłowych nie mają, co do zasady związku z sąsiedztwem nieruchomości, bowiem dokonują ich z reguły przedsiębiorcy przesyłowi, w przypadku których trudno w ogóle mówić o jakiegokolwiek nieruchomości sąsiedniej w stosunku do tej, na której wystąpiły skutki naruszenia. Sytuacja przedstawia się jednak inaczej w przypadkach, w których to właśnie sąsiad, niebędący przedsiębiorcą przesyłowym, dokonuje tego rodzaju naruszenia, przeprowadzając przez cudzy grunt (bez zgody jego właściciela) urządzenia przesyłowe celem doprowadzenia określonych mediów do własnej nieruchomości.

---

125 W. J. Katner, op. cit., s. 30.

126 Lex Polonica nr 1953621.



Tutaj występuje związek naruszenia z sąsiedztwem nieruchomości, a zatem niewykluczone jest zastosowanie art. 144 kc.

Konkludując, zasadne wydaje się uznanie za immisje wszelkich naruszeń prawa własności polegających na oddziaływaniu na nieruchomości sąsiednie w sposób przekraczający przeciętną miarę, bez względu na nastawienie psychiczne sprawcy tych naruszeń, a tym samym- bez podziału na immisje świadome i celowe (bezpośrednie) i pośrednie. Natomiast spod zakresu pojęcia immisji należy wykluczyć takie naruszenia prawa własności, których skutkiem jest całkowite wyzucie właściciela z posiadania nieruchomości, jak i takie, które powyższego skutku nie wywierają, ale mają charakter jednorazowy i nie są związane z sąsiedztwem nieruchomości.

## **2. Immisje poprzez działanie i zaniechanie**

Omawiając problematykę podziału immisji ze względu na sposób oddziaływania na nieruchomość sąsiednią, nie można pominąć zagadnienia związanego z interpretacją samego pojęcia „oddziaływania”. Nasuwają się bowiem wątpliwości, czy immisje mogą być spowodowane jedynie działaniem człowieka, czy też innych czynników (np. sił natury),

a także, czy muszą się one przejawiać jedynie w postaci działania, czy też możemy w pewnych przypadkach mówić o „immisjach z zaniechania”.

Co do zasady, dla uznania danego oddziaływania na nieruchomość za immisję, powinno ono pochodzić od człowieka. Wynika to z samej treści art. 144 kc, która wyraźnie podkreśla, iż to właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Warto także zauważyć, iż przepis ten używa pojęcia „działanie”, natomiast nie wspomina o zaniechaniu, co powoduje, iż w doktrynie przyjmuje się niekiedy jego dosłowną interpretację, uznając, iż zakazuje on tylko zakłócania prawa własności przez pozytywne działanie, a nie przez zaniechanie<sup>127</sup>. Czy jednak takie stanowisko jest słuszne?

Jak się okazuje, w praktyce zagadnienie oddziaływań nie będących skutkiem działania człowieka, a także problematyka zaniechania jako źródła immisji budzi spore wątpliwości, najlepiej widoczne na tle konkretnych przypadków. Kwestie te są zresztą

---

127 Zob. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne. immisje*, Warszawa 2014, s. 23.

bardzo często ze sobą powiązane, bowiem w wielu przypadkach właśnie w związku z pewnymi zakłóceniami niezależnymi od człowieka, po stronie właściciela nieruchomości aktualizuje się obowiązek określonego działania, zmierzającego do zapobieżenia tym zakłóceniom bądź zmniejszenia rozmiaru ich negatywnych skutków. W praktyce, spośród immisji niebędących skutkiem działalności ludzkiej, największe znaczenie mają immisje spowodowane przez siły natury oraz przez zwierzęta. W przypadkach tego rodzaju immisji nie można mówić o działaniu właściciela nieruchomości, które spowodowało powstanie szkodliwych oddziaływań. Można natomiast, w pewnych sytuacjach, mówić o jego zaniechaniu, jeżeli przyczyniło się ono do wystąpienia immisji spowodowanych przez wyżej wymienione czynniki.

Odnosnie do naruszeń prawa własności nie będących skutkiem działania człowieka, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż niewątpliwie nie można uznać za immisje zakłóceń wynikających z siły wyższej lub zdarzeń losowych takich jak pożar, powódź, huragan czy trzęsienie ziemi, a także spowodowanych naturalnymi procesami zachodzącymi w przyrodzie, takimi jak np. rozrost i rozmnażanie się roślin<sup>128</sup>. Jednakże w pewnych sytuacjach, niekoniecznie związanych z klęskami żywiołowymi, właściciel nieruchomości ma obowiązek usunięcia pewnych zagrożeń lub zapobieżenia szkodliwym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie, nawet, jeżeli te oddziaływania są spowodowane przez siły przyrody, a zaniechanie w tym zakresie może uzasadniać roszczenie negatoryjne, a także odszkodowawcze<sup>129</sup>. Innymi słowy, sprawcą tzw. „immisji z zaniechania” będzie ten, na kim ciążył obowiązek określonego działania. Obowiązek ten może wynikać wprost z przepisów prawa (np. z regulacji dotyczących prawa budowlanego, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska czy regulacji dotyczących ochrony przeciwpożarowej), ale także z zasad współzycia społecznego czy należytej ostrożności. Konieczność liczenia się przez właściciela nieruchomości z konsekwencjami określonych zaniechań znajduje także uzasadnienie w treści art. 140 kc, nakazującego właścicielowi uwzględniać przy wykonywaniu swego prawa obowiązki wynikające z ustaw oraz zasad współzycia społecznego. Obowiązek przeciwdziałania określonym zagrożeniom (których źródłem mogą być również immisje) jest szczególnie istotny w przypadku takich oddziaływań na nieruchomości sąsiednie, które stanowią niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego. Jak

---

128 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 29.

129 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 314-315; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, s. 561; W. Kocon, *Pojęcie...*, op. cit., s. 96.

słusznie stwierdził SN w wyroku z dnia 09.05.1968r., sygn. akt I CR 126/68<sup>130</sup>, „*obowiązek należytej dbałości o życie i zdrowie człowieka może wynikać nie tylko z normy ustawowej, ale także ze zwykłego rozsądku, popartego zasadami doświadczenia, które nakazują unikanie nie podyktowanego koniecznością ryzyka*”. Wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym w przypadku immisji, których źródłem nie jest działanie człowieka będzie zatem uzasadnione, kiedy właścicielowi nieruchomości, z której immisje te pochodzą przypisać możemy zaniechanie, przejawiające się w zaniedbaniu podjęcia czynności koniecznych przynajmniej do zmniejszenia, jeżeli nie całkowitego zlikwidowania negatywnych skutków tych immisji. Widać tu zatem wyraźne odwołanie do koncepcji własności jako funkcji społecznej, związanej z określonymi obowiązkami właściciela wobec społeczeństwa.

Nieco bardziej skomplikowanie przedstawia się sytuacja, w której mamy do czynienia z naruszeniami prawa własności powstałymi na skutek działania zwierząt. W tym bowiem przypadku dla oceny zasadności dochodzenia ewentualnych roszczeń negatoryjnych bądź też odszkodowawczych konieczne jest dokonanie pewnej klasyfikacji możliwych zakłóceń. Rozpocząć należy od podkreślenia faktu, iż immisje mogą powstać wskutek oddziaływań ze strony dwóch kategorii zwierząt- do pierwszej należą zwierzęta żyjące dziko, jak również coraz niestety liczniejsza grupa zwierząt porzuconych przez człowieka, natomiast do drugiej- zwierzęta domowe i gospodarskie, oswojone przez człowieka i przez niego utrzymywane. Kluczowe w tym względzie jest odwołanie się do art. 4 pkt 16-18 oraz 21 ustawy z dnia 21.08.1997r. o ochronie zwierząt<sup>131</sup>, która odróżnia kategorie zwierząt wolno żyjących (dzikich), domowych, gospodarskich oraz bezdomnych. Wedle tej ustawy, zwierzęta wolno żyjące (dzikie) to zwierzęta nieudomowione żyjące w warunkach niezależnych od człowieka, zwierzęta domowe to zwierzęta tradycyjnie przebywające wraz z człowiekiem w jego domu lub innym odpowiednim pomieszczeniu, utrzymywane przez człowieka w charakterze jego towarzysza, zwierzęta gospodarskie to zwierzęta określone w przepisach dotyczących organizacji hodowli i rozrodu zwierząt gospodarskich, natomiast zwierzęta bezdomne- to zwierzęta domowe lub gospodarskie, które uciekły, zabłąkały się lub zostały porzucone przez człowieka, a nie ma możliwości ustalenia ich właściciela lub innej osoby, pod której opieką trwale dotąd pozostawały.

W przypadku oddziaływań pochodzących od pierwszej grupy zwierząt co do

---

130 Lex Polonica nr 319326.

131 Dz. U. z 1997r., nr 111, poz. 724 ze zm.

zasady wykluczona jest możliwość dochodzenia od kogokolwiek roszczeń negatoryjnych, bowiem mamy tutaj do czynienia z istotami funkcjonującymi w przyrodzie samodzielnie, bez żadnej ingerencji ze strony człowieka<sup>132</sup>.

Natomiast w przypadku oddziaływań ze strony zwierząt bezdomnych (w tym także porzuconych przez człowieka), zasadność wystąpienia z takimi roszczeniami jest wątpliwa. Nie można wprawdzie wykluczyć możliwości, w której bezdomne zwierzęta stale osiadają na jakiejś nieruchomości, powodując zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich- co uzasadniałoby żądanie od właściciela tej nieruchomości podjęcia starań w celu usunięcia źródła zakłóceń, a w przypadku jego bierności i zaniechania w tym zakresie- wystąpienie z powództwem negatoryjnym, jednakże w praktyce- jak się wydaje- znacznie częściej będziemy mieć do czynienia z przypadkami, w których zakłócenia powodowane przez porzucone zwierzęta nie pozostają w jakimkolwiek związku z sąsiedztwem nieruchomości- a zatem nie spełniają podstawowej przesłanki uznania ich za immisje w rozumieniu art. 144 kc.

Jeżeli natomiast chodzi o szkodliwe oddziaływania na nieruchomość, których źródłem są zwierzęta domowe lub gospodarskie, to należy wyróżnić dwie kategorie tych oddziaływań- oddziaływania typowo „pośrednie”, polegające na przenikaniu na nieruchomość sąsiednią określonych czynników związanych z hodowlą zwierząt oraz na bezpośrednim wtargnięciu zwierząt na cudzy grunt.

Odnośnie do pierwszej z wymienionych kategorii zakłóceń, to najczęstszymi przypadkami w praktyce są oddziaływania związane z wydawanymi przez nie uciążliwymi odgłosami czy też przykrymi zapachami. Zakłócenia te, wbrew stereotypowemu mniemaniu, niekoniecznie są typowe dla stosunków wiejskich, bowiem coraz częściej dochodzi do konfliktów sąsiedzkich związanych z utrzymywaniem zbyt dużej ilości zwierząt w lokalach mieszkalnych<sup>133</sup>. Jak słusznie zauważa M. Goettel, oddziaływania pochodzące od zwierząt domowych mogą mieć także charakter immisji niematerialnych, powodujących negatywne skutki w sferze psychicznej mieszkańców nieruchomości sąsiednich- przykładem podanym przez tego Autora jest sąsiedztwo hodowli agresywnych psów, wzbudzających poczucie zagrożenia<sup>134</sup>. W przypadkach tego rodzaju oddziaływań, kluczowym kryterium, przesądzającym o możliwości wystąpienia przeciwko właścicielowi zwierząt z

---

132 Zob. M. Goettel, *Zwierzęta...*, op. cit., s. 429.

133 Zob. np. wyrok Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 30.01.1973r., sygn. akt III Cr 40/73, Lex Polonica nr 309221.

134 Zob. M. Goettel, *Zwierzęta...*, op. cit., s. 431.

roszczeniem negatoryjnym jest przekroczenie przeciętnej miary zakłóceń, wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i stosunków miejscowych (które to przesłanki nabierają szczególnego znaczenia zwłaszcza, gdy chodzi o działalność gospodarczą, związaną z hodowlą zwierząt). Nie jest to jednak kryterium jedyne, bowiem w wielu przypadkach na pierwszy plan wychodzi kwestia zaniechań po stronie właściciela zwierząt- w postaci niedopełnienia obowiązku należytego nadzoru nad nimi lub niespełnienia przewidzianych w odpowiednich przepisach administracyjnych wymogów sanitarno-higienicznych związanych z ich hodowlą. W tym względzie problematyka immisji, których źródłem są zwierzęta domowe i gospodarskie wykazuje duże podobieństwo do problematyki immisji związanych z działaniem sił przyrody, bowiem możliwość ochrony przed takimi immisjami jest w dużej mierze uzależniona od możliwości wykazania określonego zaniechania po stronie osoby, która nie dopełniła obowiązku działania zmierzającego do zapobieżenia tym immisjom lub ich ograniczenia. Należy jednak podkreślić, iż w pewnych sytuacjach już samo sąsiedztwo przemysłowej hodowli zwierząt, nawet prowadzonej przy spełnieniu niezbędnych wymogów administracyjnych, może utrudniać korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Dlatego też, w mojej ocenie, immisje pośrednie spowodowane przez zwierzęta tym różnią się od immisji spowodowanych działaniem sił natury, iż w pierwszym przypadku wykazanie zaniechania po stronie właściciela gruntu nie musi zawsze być niezbędne dla wystąpienia przeciwko niemu z roszczeniem negatoryjnym, natomiast w drugim- jest to warunek konieczny dochodzenia tego roszczenia w każdej sytuacji.

Drugą grupę immisji, których źródłem mogą być zwierzęta domowe i gospodarskie, stanowią immisje polegające na fizycznym wtargnięciu tych zwierząt (np. bydła, pszczoł, ptactwa hodowlanego) na nieruchomość sąsiednią. W odniesieniu do tej kategorii immisji, kwestia zaniechania po stronie właściciela zwierząt (w postaci braku odpowiedniego nadzoru nad nimi) ponownie nabiera kluczowego znaczenia, bowiem niemożność przypisania mu takiego zaniechania w zasadzie wyłącza możliwość wystąpienia przeciwko niemu z roszczeniem negatoryjnym. Dla możliwości kwalifikacji tego rodzaju oddziaływań jako immisji w rozumieniu art. 144 kc istotna jest jednak również ich względna stałość (a przynajmniej powtarzalność).

Jak wynika z powyższych rozważań, kwestia immisji powstałych wskutek zaniechania, jak również takich, których źródłem są siły przyrody oraz zwierzęta jest zagadnieniem niezwykle ważnym w praktyce, niemniej jednak budzi wciąż liczne

kontrowersje, zwłaszcza w praktyce sądowej. Rozpatrzmy zatem to zagadnienie na przykładach z orzecznictwa.

W wyroku z dnia 28.12.1979r., sygn. akt III CRN 249/79<sup>135</sup>, SN rozpatrywał sprawę roszczenia negatoryjnego polegającego na żądaniu usunięcia pasieki, uzasadnianego jej nadmierną uciążliwością dla otoczenia. W tymże orzeczeniu SN uwzględnił rewizję pozwanych i orzekł następująco: *„Ogólnospołecznej roli pszczół w środowisku przyrodniczym nie można pomijać przy ocenie „przeciętnej miary” zakłóceń korzystania przez sąsiadów ze swoich nieruchomości. (...) Nie można przede wszystkim w oderwaniu od innych okoliczności akcentować tylko sprawy sporadycznych uząqdleń przez pszczoły. (...) Nie została też wyjaśniona kwestia, czy powodowie czynią ze swej strony wszystko, aby uniknąć ewentualnych uząqdleń”*.

Z kolei wyrok SN z dnia 22.06.1972r., sygn. akt III CRN 126/72<sup>136</sup> dotyczył sytuacji, w której rosnące na granicy gruntów lipy swoim cieniem zasłaniały część powierzchni gruntu powoda, w związku z czym uzyskiwał on plony mniejsze o ok. 50 %. Pozwany zaś odmówił usunięcia tychże drzew. Sąd Najwyższy, uchylając wyrok uwzględniający powództwo negatoryjne, stwierdził, że *„właściciel nieruchomości musi liczyć się z normalnym oddziaływaniem nieruchomości sąsiedniej na swoją nieruchomość. Musi zatem liczyć się także z tym, że w pobliżu jego nieruchomości na gruncie sąsiednim będą rosły drzewa (...) Przy określeniu korzystania z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności należy brać pod uwagę w większym niż poprzednio stopniu względy dotyczące również ochrony- w granicach obowiązującego prawa i zasad współżycia społecznego- tych wszystkich interesów ogólnospołecznych i narodowych, które można objąć ogólnym pojęciem ochrony naturalnego środowiska człowieka”*.

Trzeci przykład nie dotyczy co prawda immisji, ale jest interesujący z punktu widzenia opisywanej problematyki ze względu na zapadłe rozstrzygnięcie oraz sposób jego uzasadnienia. W wyroku z dnia 06.10.2011r., sygn. akt V CSK 414/2010<sup>137</sup>, SN rozpoznawał sprawę o zadośćuczynienie za skutki wypadku polegającego na przygnieceniu powoda konarem oderwanym od topoli, rosnącej na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a oddanej w użyczenie pozwanej Agencji Mienia Wojskowego. Z opinii powołanych w sprawie biegłych wynikało, że drzewo to

---

135 Lex Polonica nr 351250.

136 Lex Polonica nr 296369.

137 Lex Polonica nr 3997325.

stwarzało zagrożenie bezpieczeństwa z powodu zaawansowanego procesu rozkładu drewna oraz wcześniejszego uderzenia pioruna. SN uznał za prawidłowe rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego, uwzględniające powództwo, argumentując, iż *„wystarczającą podstawą przyjęcia bezprawności zachowania po stronie wnoszącej skargę kasacyjną pozwanej stanowi naruszenie przez nią, wynikającego z zasad współżycia społecznego oraz reguł bezpiecznego i ostrożnego postępowania, obowiązku należytej dbałości o utrzymanie posiadanej przez nią nieruchomości w takim stanie, który nie stwarzałby zagrożenia dla bezpieczeństwa korzystających z niej osób trzecich”*.

Analizując powyższe orzeczenia, trudno oprzeć się wrażeniu, iż w praktyce sądowej problematyka immisji związanych z oddziaływaniem sił przyrody oraz zwierząt, jak również wynikających z zaniechania budzi nadal ogromne wątpliwości. Wszystkie bowiem z wymienionych przykładów dotyczą sytuacji, w których określone negatywne skutki dla nieruchomości sąsiednich (a w trzecim przypadku-szkoda) były wynikiem oddziaływania czynników, mogłoby się wydawać, pozornie niezależnych od człowieka (owady, drzewa). Użyte w poprzednim zdaniu wyrażenie „pozornie” nie jest jednak przypadkowe.

W pierwszej z opisanych sytuacji mamy bowiem do czynienia nie z samoistnym oddziaływaniem pszczół na nieruchomość sąsiednią, lecz ze świadomą i zorganizowaną działalnością gospodarczą właściciela pasieki. Sąd stwierdził wprawdzie, że „urządzenie i prowadzenie pasieki może być w swoich skutkach stosownie do okoliczności uważane za działanie, które zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich”, jednakże nie wyciągnął z tej tezy stosownych wniosków, czego skrajnym przykładem jest wyrażony w przedmiotowym orzeczeniu pogląd, iż to powodowie powinni zabezpieczać się przed ewentualnymi użądleniami ze strony pszczół. Obowiązek zabezpieczenia przed możliwymi negatywnymi oddziaływaniami ze strony tych owadów nie spoczywa bowiem na sąsiadach pasieki, lecz na jej właścicielu. Jeżeli zaniedba on obowiązek nadzoru nad rojem pszczół i dopuści do ich niekontrolowanego wydostawania się z pasieki na nieruchomości sąsiednie oraz powodowania określonych negatywnych oddziaływań, dopuści się immisji z zaniechania. Nawet bowiem samoistne, instynktowne zachowanie zwierzęcia nie musi pozostawać bez żadnego związku z zachowaniem człowieka. To człowiek bowiem, poprzez niedopełnienie obowiązku należytego nadzoru nad zwierzęciem, doprowadzić może do tego, iż wymyka się ono spod jego kontroli i wyrządza szkodę. Odnosząc te rozważania do

omawianego orzeczenia dotyczącego immisji związanych z działalnością pasieki, można stwierdzić, iż jest to klasyczny przypadek bezprawnego zaniechania nadzoru nad tymi owadami. Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, jakoby w przedstawionym stanie faktycznym zakłócenia nie przekroczyły przeciętnej miary. Jak bowiem słusznie zauważa J. Buczek, omawiany wyrok stanowi w istocie przejaw niedoceny przez judykaturę faktu znacznej uciążliwości związanej z sąsiedztwem pasieki w niewielkiej odległości od budynków mieszkalnych, mogącego istotnie utrudniać, a nawet uniemożliwiać korzystanie z nieruchomości sąsiednich<sup>138</sup>. Autor ten zwraca także uwagę, iż bezpodstawne jest lekceważenie zagrożenia stwarzanego przez pszczoły, bowiem użądlenie przez te owady może skutkować nawet śmiercią człowieka<sup>139</sup>. Należy zatem uznać, iż w takiej sytuacji właściciel pasieki ma obowiązek zachowania szczególnej staranności przy wykonywaniu nadzoru nad pszczołami i nie można tego obowiązku przerzucać na sąsiadów, żądając od nich zabezpieczania się przed użądleniami. Na aprobatę zasługuje również pogląd W. J. Katnera, wyrażony w głosie do tego orzeczenia: „Nie trzeba wielkiej wyobraźni, ażeby uzmysłwić sobie istotne uciążliwości sąsiedzkie przez samą obawę, niebezpieczeństwo użądleń, nie mówiąc już o faktycznych użądleniach, nawet rzadkich. Byłbym także ostrożny w formułowaniu twierdzenia, że dla określenia „przeciętnej miary” ma się uwzględnić szczególną rolę pszczół w środowisku przyrodniczym. Łatwo wówczas preferować każdą działalność bardziej użyteczną od innej, chociaż fakt ten wcale nie łagodzi powodowanych uciążliwości. (...) Nie powinno się także nadużywać argumentu ochrony środowiska człowieka, usuwając w cień ochronę zdrowia i spokoju psychicznego samego człowieka”<sup>140</sup>.

Jeżeli zaś chodzi o drugie i trzecie z przytoczonych orzeczeń, dotyczą one również negatywnych skutków spowodowanych przez siły przyrody- w tych przypadkach przez drzewa. Pierwszy wyrok dotyczy sytuacji niewątpliwie mniej drastycznej, choć z pewnością uciążliwej gospodarczo- istotnego zmniejszenia plonów z nieruchomości rolnej na skutek jej nadmiernego zacienienia przez rosnące na nieruchomości sąsiedniej lipy. Drugi natomiast nie jest związany z immisjami, lecz ze szkodą wynikłą z przygniecenia powoda konarem oderwanym od spróchniałego

---

138 Zob. J. Buczek, *Cywilnoprawna problematyka hodowli pszczół*, Przegląd Sądowy 2003/2, s. 46-47.

139 Ibidem, s. 49.

140 W. J. Katner, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 28 grudnia 1979r., III CRN 249/79*, OSPiKA 1982/5-6, s. 62.



drzewa. Drzewo samo w sobie nie może być oczywiście źródłem immisji, jednakże nie oznacza to, że nie można żądać od właściciela nieruchomości, na której to drzewo rośnie, podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia niekorzystnym oddziaływaniom, jakie drzewo to może powodować dla nieruchomości sąsiednich lub dla bezpieczeństwa innych osób. Innymi słowy, na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek niedopuszczenia zwłaszcza do takiego rozrostu drzewa, że mogłoby ono negatywnie oddziaływać na inne nieruchomości lub osoby. Obowiązku tego nie można uzależniać od tego, czy to ów właściciel drzewo to zasadził, czy też zrobił to ktoś inny lub też drzewo to jest tzw. „samosiejką”. Właściciel nieruchomości jest bowiem co do zasady odpowiedzialny za całościowy stan rzeczy istniejący na jego nieruchomości, niezależnie od tego, kto i w jakich okolicznościach umieścił tam jakiegokolwiek *superficies* (dotyczy to nie tylko drzew, ale także urządzeń czy budynków). W przypadku pierwszego z omawianych orzeczeń obowiązek ten polegałby na zapobieżeniu nadmiernemu rozrostowi lip poprzez odpowiednią pielęgnację i w razie potrzeby przycinanie ich koron. Natomiast w drugiej z omawianych sytuacji na właścicielu ciążył obowiązek podjęcia starań o zezwolenie odpowiednich organów administracyjnych na wycięcie drzewa, które ze względu na swój stan mogło zagrażać bezpieczeństwu osób przebywających w jego pobliżu, a także odpowiedniego zabezpieczenia takiego drzewa do czasu uzyskania zezwolenia. W ekstremalnym natomiast przypadku, jeżeli stan drzewa grozi jego tak rychłym zawaleniem, że nie ma możliwości czekania na stosowną decyzję administracyjną, należy moim zdaniem przyjąć, iż można domagać się od jego właściciela nawet natychmiastowego wycięcia takiego drzewa, bowiem życie i zdrowie ludzkie powinno być wartością nadrzędną wobec innych wartości, nawet takich jak ochrona przyrody. Warto w tym miejscu zauważyć, iż to właśnie założenie stanowi *ratio legis* art. 424 kc, na mocy którego również sam właściciel nieruchomości sąsiedniej, któremu drzewo sąsiada bezpośrednio zagraża, może we własnym zakresie je usunąć, jeżeli nie jest możliwe uniknięcie niebezpieczeństwa stwarzanego przez to drzewo w inny sposób.

Na przykładzie powołanych orzeczeń widać, iż w praktyce kwestia immisji nie związanych z działaniem człowieka oraz tzw. immisji z zaniechania budzi wciąż kontrowersje. Jedynie ostatni z powołanych wyroków zawiera prawidłowe rozumienie obowiązków właściciela nieruchomości. Aczkolwiek wyrok ten nie dotyczy immisji, to jednak jego cytowana powyżej teza stanowi cenną wskazówkę interpretacyjną dla wszelkich przypadków, w których mamy do czynienia z immisjami powstałymi na

skutek zaniechania właściciela nieruchomości. W pozostałych dwóch przypadkach mamy do czynienia z praktycznym przerzuceniem konsekwencji opisywanych w nich stanów rzeczy na właścicieli nieruchomości sąsiednich, na których ujawniły się negatywne skutki oddziaływań. Daje się ponadto wciąż zauważyć problem poruszony w rozdziale I niniejszej pracy, a mianowicie nadużywanie przesłanki ochrony środowiska jako uzasadnienia konieczności znoszenia pewnych immisji. Nie da się osiągnąć całkowitego braku ingerencji człowieka w stan środowiska naturalnego. W pewnych bowiem sytuacjach człowiek jest nawet obowiązany taką ingerencję podjąć w celu ograniczenia szkodliwego wpływu czynników środowiskowych na inne nieruchomości bądź na innych ludzi. Oczywiście jest, iż, przykładowo (jak stwierdził SN w drugim z przytoczonych orzeczeń), właściciel nieruchomości musi się liczyć z tym, że w pobliżu jego nieruchomości będą rosły drzewa. Nie oznacza to jednak, iż taki właściciel nie może żądać od właściciela tychże drzew utrzymywania ich w takim stanie, aby nie zagrażały bezpieczeństwu i nie powodowały ujemnych skutków gospodarczych. Jak trafnie stwierdził W. J. Katner, nie można pozbawiać sąsiadów ochrony przed immisjami tylko z tego powodu, że spowodowały je lub ułatwiły warunki naturalne<sup>141</sup>. Czy zatem w związku z powyższymi rozważaniami należy uznać, że przepis art. 144 kc w swoim obecnym brzmieniu jest źle sformułowany? Odnosi się on przecież wyraźnie do działania, a nie do zaniechania i nie porusza kwestii zakłóceń spowodowanych przez siły przyrody. Wydaje się, iż sedno problemu leży nie w treści przepisu, lecz w sposobie jego wykładni. Wykładnia ta, na co wskazywano już wcześniej, powinna być dokonywana także z uwzględnieniem treści art. 140 kc i wymienionych w tymże przepisie ograniczeń prawa własności. Jeżeli bowiem właścicielowi nieruchomości możemy przypisać zaniechanie określonych obowiązków, wynikających bądź z ustawy, bądź z zasad współżycia społecznego, bądź też ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia jego nieruchomości, a pomiędzy tym zaniechaniem a powstaniem szkodliwych oddziaływań na nieruchomości sąsiednie, przekraczających przeciętną miarę istnieje związek przyczynowo-skutkowy, mamy do czynienia z immisjami w rozumieniu art. 144 kc.

---

141 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 29.

### 3. Immisje pozytywne i negatywne

Powracając do problematyki klasyfikacji immisji, warto także odnotować ich podział na immisje pozytywne i negatywne. Tradycyjnie przyjmuje się w doktrynie, iż immisje pozytywne polegają na przenikaniu pewnych wpływów (np. cząstek materii czy hałasu) na nieruchomości sąsiednie, natomiast następstwem immisji negatywnych, zwane także przeszkadzającymi jest utrudnienie lub nawet całkowite uniemożliwienie przenikania pewnych dóbr z otoczenia (np. światła, powietrza, widoku) na nieruchomość sąsiednią<sup>142</sup>. Jak trafnie zwraca uwagę S. Rudnicki, immisje negatywne często związane są z zaniechaniem przez właściciela określonych działań mających na celu przeszkodzenie jakiemuś oddziaływaniu na nieruchomość sąsiednią (przykładem może być nieusunięcie nadmiernie rozrośniętych gałęzi drzew, powodujących zacienienie gruntu sąsiada)<sup>143</sup>. W związku z tym podziałem w literaturze pojawiła się dyskusja, czy hipotezą art. 144 kc objęte są również immisje negatywne. Zwolennikami przeczącej odpowiedzi na to pytanie są m.in. T. Dybowski, B. Walaszek, T. J. Olejek oraz A. Stelmachowski, a za nim R. Frey i W. Podsiadło<sup>144</sup>.

B. Walaszek argumentuje, iż np. samego istnienia budynku ograniczającego właścicielowi nieruchomości sąsiedniej dostęp światła dziennego nie można traktować jako immisji, bowiem art. 144 odnosi się do „wykonywania prawa własności”, a zatem dotyczyć może jedynie oddziaływań wynikających z rodzaju korzystania z nieruchomości, a ponadto sposób zabudowania nieruchomości nie stanowi przedmiotu zainteresowania prawa cywilnego, lecz prawa administracyjnego<sup>145</sup>. Trafnie jednak zwraca uwagę W. Kocon, iż również oddziaływania negatywne są wynikiem działań podejmowanych przez właściciela w ramach korzystania ze swojej nieruchomości, a więc co do zasady mogą stanowić immisje w rozumieniu art. 144 kc, jeżeli zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę<sup>146</sup>.

Argument, iż art. 144 odnosi się także do immisji negatywnych może wynikać również z wykładni historycznej. Jak słusznie zauważa J. St. Piątkowski, w treści dawnego art. 31 dekretu o prawie rzeczowym wymienione były przykładowe rodzaje zakłóceń, których jednak wspólną cechą było pozytywne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią ("wytwarzanie cieczy, dymu, ciepła, zapachów, wywoływanie

---

142 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 320; S. Rudnicki [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, op. cit., s. 581.

143 Zob. S. Rudnicki, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, op. cit., s. 581; tenże: *Sąsiedztwo*, op. cit., s. 21.

144 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 321-322; B. Walaszek, op. cit., s. 33.

145 Zob. B. Walaszek, op. cit., s. 33.

146 Zob. W. Kocon, *Pojęcie...*, op. cit., s. 97.

hałasów, wstrząśnięć lub inne działania podobne"), a poza tym zakresem przepis ten mógł być stosowany jedynie w drodze analogii<sup>147</sup>. Ogólniejsze ujęcie aktualnie obowiązującego art. 144 kc przemawiałoby zatem za przyjęciem stanowiska, iż ustawodawca dał w ten sposób wyraz woli objęcia zakresem zastosowania tego przepisu również immisji negatywnych. Warto także odnotować stanowisko A. Stelmachowskiego, zaaprobowane następnie przez R. Freya i W. Podsiadło, zgodnie z którym oddziaływania negatywne co do zasady nie dają podstaw do roszczeń opartych na art. 144 kc, natomiast jeżeli zostały wywołane złośliwie (przy zaistnieniu tzw. *animus turbandi*), to możemy mieć do czynienia z deliktem uzasadniającym roszczenie odszkodowawcze<sup>148</sup>. Powyższe stanowisko nie wydaje się jednak słuszne, bowiem w praktyce zdecydowana większość immisji negatywnych nie jest podyktowana chęcią dokuczenia sąsiadowi, lecz określonego zagospodarowania nieruchomości (np. wzniesienia budynku czy urządzeń służących do korzystania z mediów), a zatem- jak już wyżej wspomniano- są to przejawy realizacji uprawnień właścicielskich, które jednak doznają kolizji z uprawnieniami przysługującymi sąsiadom. Zarazem jednak są to nierzadko oddziaływania tak istotnie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich, że ograniczenie możliwości obrony przed nimi jedynie do roszczeń z tytułu czynów niedozwolonych i tylko do sytuacji, w których zachodzą przesłanki uznania ich za delikt- a więc bezprawność i wina, czyniłoby w wielu sytuacjach ochronę właścicieli przed tego typu naruszeniami iluzoryczną, prowadząc w istocie do zaakceptowania sytuacji, w których na skutek immisji negatywnych właściciel zostaje praktycznie pozbawiony możliwości swobodnego korzystania ze swej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Zdaniem T. J. Olejka, wyróżnianie immisji negatywnych nie jest w ogóle celowe, bowiem immisje takie są w rzeczywistości immisjami pozytywnymi<sup>149</sup>. Autor ten odwołuje się bowiem do klasycznego przykładu tego rodzaju immisji, jakim jest uniemożliwienie właścicielowi nieruchomości odbioru sygnału telewizyjnego na skutek wzniesienia na sąsiednim gruncie budowli utrudniającej swobodny przepływ fal elektromagnetycznych.

W takiej sytuacji, T. J. Olejek stawia pytanie, na które zarazem udziela odpowiedzi:

---

147 Zob. J. St. Piąkowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1984r., III CZP 4/84*, OSPiKA 1985/6, s. 104.

148 A. Stelmachowski [w:] T. Dybowski (red.) *System Prawa Prywatnego. Tom III- Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 303, R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje...*, op. cit., s. 82.

149 Zob. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne...*, op. cit., s. 23.

„Czy utrzymywanie tej budowli stanowiło immisję negatywną? Nie. Moim zdaniem utrzymywanie tej budowli jako czynienie stanowiło immisję pozytywną”<sup>150</sup>. Powyższe stanowisko nie wydaje się jednak słuszne. Samo utrzymywanie budowli nie polega bowiem raczej na pozytywnym działaniu, lecz na biernym tolerowaniu stanu rzeczy, natomiast jeżeli intencją cytowanego Autora było podkreślenie, iż „czynieniem” ma być w tym wypadku wzniesienie budowli, to należy odwołać się do samego pojęcia immisji, które obejmuje naruszenia trwałe, lub przynajmniej powtarzalne (sam akt wzniesienia budowli jest przecież czynnością jednorazową).

Obecnie pogląd, iż art. 144 kc dotyczy tak immisji pozytywnych, jak i negatywnych zdaje się już przeważać, zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Wyrazem tego może być uchwała SN z dnia 21.03.1984r., sygn. akt III CZP 4/84<sup>151</sup>, zapadła na gruncie stanu faktycznego związanego ze wzniesieniem przez pozwaną spółdzielnię mieszkaniową budynków, które spowodowały zakłócenie odbioru telewizyjnego na nieruchomości powoda. W orzeczeniu tym SN słusznie uznał, że *„uniemożliwianie lub utrudnianie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego na skutek wzniesienia budynków na nieruchomości sąsiedniej stanowi działanie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 kc”*. Odnośnie natomiast przytoczonego poglądu B. Walaszka, jakoby sposób zabudowania nieruchomości nie podlegał ocenie z punktu widzenia art. 144 kc, warto odnotować wyrażone w tej samej uchwale i niewątpliwie trafne stanowisko SN, iż *„nie ma znaczenia kwestia, czy wzniesienie budynku jest zgodne z przepisami prawa budowlanego czy też z nimi sprzeczne. W każdym razie powoływanie się właściciela nieruchomości wyjściowej na zgodność wzniesienia budynku z prawem budowlanym nie wyłącza stosowania przepisu art. 144 kc”*.

Omawiając problematykę immisji negatywnych, warto zwrócić uwagę na kontrowersyjne, a mające duże znaczenie praktyczne, zagadnienie treści roszczenia negatoryjnego w przypadku immisji polegających np. na tamowaniu dostępu światła czy uniemożliwieniu odbioru sygnału telewizyjnego na skutek wzniesienia na nieruchomości sąsiedniej budynku. Zgodnie bowiem z art. 222 § 2 kc, roszczenie negatoryjne jest roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. W związku z tym pojawia się pytanie- czy w przypadku wyżej opisanych immisji negatywnych roszczenie to może przybrać formę żądania nakazania rozbiórki

---

150 Ibidem.

151 Lex Polonica nr 301738.

budynku wzniesionego na podstawie decyzji administracyjnej- pozwolenia na budowę? Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16.12.1992r., sygn. akt I CRN 188/92<sup>152</sup> uznał, że *„uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu.”* Podobne stanowisko przyjęte zostało także w innych orzeczeniach. Tytułem przykładu można wskazać wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 05.05.1995r., sygn. akt I Acr 175/95<sup>153</sup>, zgodnie z którym *„jeżeli wybudowanie obiektu budowlanego jest zgodne z pozwoleniem na budowę, to chociaż narusza prawa nieruchomości sąsiedniej przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości, nie może być uwzględnione powództwo o nakazanie rozebrania budynku. Pozwolenie na budowę jest ostateczną decyzją administracyjną, wobec czego- o ile nie jest bezwzględnie nieważne- wiąże sąd w postępowaniu cywilnym co do tego co jest jej przedmiotem, jako wydana na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych do tej ustawy.”* Podobny tok myślenia zaprezentował SN w wyroku z dnia 18.06.1998r., sygn. akt II CKU 6/98<sup>154</sup>, w którym stwierdził, że *„w trybie roszczenia negatoryjnego możliwe jest nakazanie rozebrania obiektu budowlanego, chyba że wybudowanie tego obiektu nastąpiło zgodnie z pozwoleniem na budowę. Przyjmuje się mianowicie, że interesy osób trzecich są chronione w postępowaniu administracyjnym z zakresu prawa budowlanego, a sąd powszechny nie jest władny do kontroli decyzji administracyjnych. (...) Stosowanie przepisu art. 222 § 2 kc nie może prowadzić do kolizji z zakresem kompetencji przyznanej władzy budowlanej”.* Czy są to jednak poglądy słuszne, zważywszy, że powyżej przywołane było inne orzeczenie SN (III CZP 4/84), zgodnie z którym powoływanie się właściciela nieruchomości wyjściowej na zgodność wzniesienia budynku z prawem budowlanym nie wyłącza stosowania przepisu art. 144 kc? Zwolennicy tych poglądów na ich uzasadnienie przytaczają tezę o autonomii rozstrzygnięć organów administracyjnych, która ma powodować, iż sąd powszechny nie jest władny do wydawania orzeczeń modyfikujących treść decyzji w sprawach, w których kompetencja należy do tych organów<sup>155</sup>

---

152 Lex Polonica nr 296416.

153 Lex Polonica nr 314258.

154 Lex Polonica nr 335298.

155 Zob. M. Armata, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16.12.1992r., I CRN 188/92*, OSP 1994/4, s. 202-204.

Zagadnienie zbiegu art. 144 i 222 § 2 kc z przepisami prawa administracyjnego jest bardzo skomplikowane i zostanie szerzej omówione w dalszej części niniejszej pracy. Niemniej już teraz należy podkreślić, że w procedurze cywilnej brak jest odpowiednika art. 11 kpc (dotyczącego zakresu związania sądu cywilnego prawomocnym wyrokiem karnym) w stosunku do rozstrzygnięć organów administracyjnych. Jako przykład na poparcie koncepcji związania sądu cywilnego decyzją administracyjną powołuje się m. in. uchwałę SN z dnia 18.05.1994r., sygn. akt III CZP 69/94<sup>156</sup> (dotyczącą mocy wiążącej aktu własności ziemi w postępowaniu cywilnym). Z drugiej jednak strony pojawiają się także orzeczenia przyznające sądowi cywilnemu możliwości ograniczonej kontroli decyzji administracyjnych (zob. postanowienie SN z dnia 12.01.2006r., sygn. akt II CK 335/2005<sup>157</sup>). Zagadnienie to nie jest zatem wcale oczywiste, a i w doktrynie brak jednolitego stanowiska co do tej kwestii<sup>158</sup>.

Odnosnie zaś do omawianego przypadku immisji negatywnych, warto zauważyć, iż mimo przytoczonych wcześniej orzeczeń, z których wynika, iż niedopuszczalne jest uwzględnienie powództwa negatoryjnego przez nakazanie rozbioru obiektu wzniesionego na podstawie prawidłowego formalnie pozwolenia na budowę, warto zauważyć, że w orzecznictwie SN prezentowane były również poglądy, których myślą przewodnią jest teza, iż zgodność określonego działania z decyzją administracyjną nie przesądza *a priori* o wykluczeniu możliwości potraktowania takiego działania jako naruszającego art. 144 kc. Na przykład, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 10.02.2004r., sygn. akt IV CK 454/2002<sup>159</sup>, „*decyzja administracyjna określająca sposób korzystania z pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości, z której pochodzą immisje, nie wyłącza automatycznie możliwości dokonania przez sąd ustaleń i ocen, czy sposób wynikający z decyzji nie zakłóca korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą z art. 144 kc*”. Identyczną tezę zawiera również wyrok SN z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK

---

156 Lex Polonica nr 300788. Zob. też: J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, wyd. 6, Warszawa 2009, s. 93.

157 Lex Polonica nr 397264. SN wyraził tu pogląd, że „zasada autonomii orzecznictwa sądowego i administracyjnego nie pozbawia sądu powszechnego możliwości ograniczonej kontroli w zakresie legalności i skuteczności ostatecznej decyzji administracyjnej w celu sprawdzenia, czy jest ona rzeczywiście prawomocna”. Jednakże zdaniem SN, „kontrola taka, określana w doktrynie mianem incydentalnej, w odróżnieniu od kontroli sprawowanej przez sąd administracyjny, nie zmierza do wzruszenia decyzji, lecz do stwierdzenia, czy rzeczywiście decyzja wywiera skutki cywilnoprawne, które wynikają z jej gramatycznego brzmienia”.

158 Szerzej na ten temat J. Jodłowski i inni, op. cit., s. 93-94.

159 Lex Polonica nr 1633054.

169/2008<sup>160</sup>. Godny podkreślenia jest fakt, iż stanowisko takie przeniknęło również do orzecznictwa sądów administracyjnych (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13.01.2011r., sygn. akt VII SA/Wa 1851/2010<sup>161</sup>).

Skoro więc dane zakłócenia korzystania z nieruchomości mogą zostać uznane za immisje mimo ich zgodności z decyzją administracyjną, to dlaczego nie odnieść tego również do immisji będących skutkiem wzniesienia budynku i nie uwzględnić roszczenia o nakazanie jego rozbiórki? W przypadku tego rodzaju immisji powstaje bowiem pytanie, w jaki inny, oprócz rozbiórki budynku sposób ma zostać dokonane określone w art. 222 § 2 kc „przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń”<sup>162</sup>? Wyłączenie możliwości nakazania rozbiórki prowadziłoby zatem do paradoksu- z jednej strony uznajemy, że zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, a z drugiej pozbawiamy właściciela nieruchomości sąsiedniej jedyne faktycznie skutecznego środka obrony przed tymi zakłóceniami. Rację należy, moim zdaniem przyznać W. J. Katnerowi, zdaniem którego rozebranie obiektu budowlanego jest oczywiście najbardziej radykalnym środkiem ochrony przed tego rodzaju immisjami negatywnymi, jednakże w uzasadnionych wypadkach powinno się dopuścić możliwość skorzystania z tego środka<sup>163</sup>. Pogląd ten jest słuszny tym bardziej, że przecież w sytuacjach takich immisji negatywnych, które wiążą się np. z ograniczeniem dostępu światła dziennego, mamy do czynienia wprost z zagrożeniem dla zdrowia człowieka. W tego rodzaju przypadkach tak istotna wartość, jaką jest zdrowie powinna mieć pierwszeństwo nad wolnością zagospodarowania i zabudowy nieruchomości, a w związku z tym zasadne byłoby nawet tak radykalne rozwiązanie, jak nakazanie rozbiórki obiektu budowlanego.

W. J. Katner zwraca uwagę na jeszcze inny ważny problem związany z omawianym zagadnieniem, bowiem w jego opinii stale zbyt słaba jest ochrona własności przed immisjami będącymi skutkiem wzniesienia na nieruchomości sąsiedniej obiektów budowlanych, a w praktyce powszechnie występuje samowola i nieliczenie się z prawami osób trzecich przy realizacji tych obiektów<sup>164</sup>. Wydaje się, że ten zarzut jest uzasadniony nie tylko pod adresem inwestorów, ale również niestety pod

---

160 Lex Polonica nr 2032024.

161 Lex Polonica nr 2510740.

162 Na ten problem zwraca uwagę W. J. Katner- zob. tenże: *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16.12.1992r., I CRN 188/92*, Palestra 1994/3-4, s. 155.

163 Zob. ibidem.

164 Zob. W. J. Katner, *Glosa...*, op. cit., s. 155.



adresem organów administracyjnych, wydających pozwolenia na budowę. Zbyt rzadko bowiem przy rozpatrywaniu wniosków o pozwolenie na budowę brane są pod uwagę interesy sąsiadów nieruchomości, na której inwestycja ma być realizowana. Jak bowiem słusznie stwierdził NSA w wyroku z dnia 02.04.2008r., sygn. akt II OSK 261/2007<sup>165</sup>, „*pozwolenie na budowę, zwłaszcza na obszarach zurbanizowanych, w wielu wypadkach musi uwzględniać sprzeczne interesy, z jednej strony inwestora, a z drugiej strony osób, których prawa lub interesy mogą być przez to pozwolenie zagrożone lub naruszone*”. Jeszcze dalej poszedł NSA w wyroku z dnia 16.11.2004r., sygn. akt OSK 786/2004<sup>166</sup>, w którym stwierdził, że „*rozpoznając wniosek inwestora o wydanie pozwolenia na budowę obiektu budowlanego przy granicy z sąsiednią nieruchomością, organ administracji publicznej powinien uwzględniać konstytucyjny obowiązek równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 zd. 2 Konstytucji RP), jak również przepis, że właściciel nieruchomości powinien powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 kc)*”. Konieczność uwzględniania przez organy administracji budowlanej słusznych interesów właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem planowanej inwestycji podkreślono także w innych orzeczeniach NSA z dnia 18.01.2008r., sygn. akt II OSK 1878/2006<sup>167</sup>, z dnia 29.01.2008r., sygn. akt II OSK 1955/2006<sup>168</sup> i z dnia 07.02.2008r., sygn. akt II OSK 2006/2006<sup>169</sup>. Podobnie uznał również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10.11.2009r., sygn. akt IV SA/Po 500/2009<sup>170</sup>, zgodnie z którym zadaniem organu administracyjnego rozpatrującego wniosek o pozwolenie na budowę jest „*takie wyważenie interesów stron, aby inwestycja realizowana była w sposób nienaruszający uzasadnionych interesów właściciela działki sąsiedniej*”. Postulat ten, jakkolwiek absolutnie słuszny, wydaje się jednak ciągle być tylko pobożnym życzeniem. Być może *de lege ferenda* należałoby nawet rozważyć wprowadzenie w ustawie- Prawo budowlane bezpośredniego odesłania do art. 144 kc. W każdym bądź razie nasuwa się wniosek, że aby postulowana silniejsza ochrona właścicieli nieruchomości przed immisjami negatywnymi mogła być zrealizowana, konieczna jest również konsekwencja w orzecznictwie (zwłaszcza Sądu Najwyższego) i

---

165 Lex Polonica nr 2478346.

166 Lex Polonica nr 381800.

167 Lex Polonica nr 1967335.

168 Lex Polonica nr 1961957.

169 Lex Polonica nr 2476258.

170 Lex Polonica nr 2547836.

ugruntowanie się słusznego, moim zdaniem, poglądu, iż sąd cywilny w procesie negatoryjnym jest władny w pewnym zakresie zakwestionować decyzję administracyjną, której realizacja powoduje zakłócenia przekraczające przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 kc.

#### **4. Immisje materialne i niematerialne**

Omawiając problematykę klasyfikacji immisji, nie można także pominąć podziału na immisje materialne i niematerialne. Pod pojęciem immisji materialnych rozumie się w doktrynie zakłócenia polegające na przenikaniu z sąsiedniej nieruchomości cząstek materii albo sił w postaci np. zanieczyszczeń, pyłów, fal elektromagnetycznych, zapachów czy hałasów<sup>171</sup>. Natomiast immisje niematerialne (zwane też idealnymi lub moralnymi, o których już w niniejszej pracy wspomniano), charakteryzują się ujemnym oddziaływaniem na psychikę właściciela nieruchomości poprzez wywoływanie obawy, stresu, poczucia zagrożenia, obrzydzenia, wstydu, zgorszenia, przygnębienia czy też obrazy uczuć moralnych, religijnych lub estetycznych<sup>172</sup>. Typowymi przykładami takich immisji mogą być: sąsiedztwo agencji towarzyskiej, plaży nudystów, hałaśliwego baru, szpitala psychiatrycznego, domu przedpogrzebowego, składu materiałów łatwopalnych, billboardu prezentującego treści pornograficzne czy też kamery rejestrującej obraz z nieruchomości sąsiedniej. Warto jednakże zauważyć, iż podział ten bywa niekiedy płynny, bowiem niektóre immisje materialne powodują również negatywne skutki dla psychiki osób przebywających na nieruchomości sąsiedniej. Przykładowo, stałe przebywanie w warunkach nadmiernego hałasu może prowadzić nie tylko do ujemnych konsekwencji dla zdrowia fizycznego (uszkodzenie słuchu), ale również psychicznego (nerwica, depresja- zob. wyrok SN z dnia 22.10.1997r., sygn. akt II CKN 409/07<sup>173</sup>).

Warto zauważyć, że współcześnie pojawiają się nowe formy immisji niematerialnych, związane z rozwojem techniki, a także z coraz większym zagęszczeniem zabudowy, zwłaszcza w dużych miastach. Przykładem takich, coraz częstszych w praktyce immisji niematerialnych, związanych z nowymi technologiami

---

171 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 20.

172 Zob. ibidem.

173 Lex Polonica nr 3958608. W stanie faktycznym, którego dotyczyło to orzeczenie, powodowie w związku z sąsiedztwem hałaśliwego warsztatu rzemieślniczego uskarżali się na bóle głowy i nadciśnienie, a ponadto zapadli na nerwicę; również mieszkające z nimi wnuki stały się płaczliwe i nerwowe.

może być zamontowanie na elewacji budynku kamery o zasięgu obejmującym także nieruchomość sąsiednią, nawet, jeżeli jest to podyktowane względami bezpieczeństwa (chyba, że chodzi o szczególnie ważne względy bezpieczeństwa państwa). Takie działanie stanowi bowiem w istocie szpiegowanie sąsiadów i naruszanie ich prawa do prywatności, a także wywołuje w nich poczucie lęku i stałej inwigilacji. Biorąc pod uwagę wzrastające zagęszczenie zabudowy, podobny problem pojawia się także w odniesieniu do okien. W moim przekonaniu nie ma uzasadnienia dla poglądu wyrażonego w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22.05.1970r., sygn. akt III CRN 102/70<sup>174</sup>, zgodnie z którym „umieszczenie okien od strony nieruchomości sąsiadującej nie stanowi oddziaływania, które wywołałoby zakazaną przez art. 144 kc imisję na nieruchomość sąsiada”. Jeżeli bowiem umieszczenie okien w budynku nastąpiłoby

w tak bliskim sąsiedztwie innej nieruchomości, że możliwy jest wgląd w jej wnętrze, to stan taki zakłóca przecież w istotny sposób prywatność jej mieszkańców. W tym przypadku prawo właściciela do zabudowania nieruchomości nie powinno mieć pierwszeństwa przed ochroną dóbr osobistych sąsiadów. Innym, ciekawym przykładem imisji niematerialnych, wynikających z postępu techniki są oddziaływania wywołane przez tzw. banery reklamowe LED, na których emitowany jest obraz o znacznej jasności, co biorąc pod uwagę dużą powierzchnię takich banerów może u osób przebywających w ich stałym sąsiedztwie wywoływać nerwowość i bezsenność<sup>175</sup>. We wszystkich tego typu sytuacjach często konieczne będzie odwołanie się nie tylko kryteriów określonych w art. 144 kc, ale również do zasad współżycia społecznego, które z mocy art. 140 kc stanowią ograniczenie uprawnień właścicielskich.

W związku z problematyką imisji niematerialnych powstaje pytanie- według jakich kryteriów należy oceniać, czy dane działanie rzeczywiście oddziałuje negatywnie na psychikę właścicieli nieruchomości sąsiednich w stopniu przekraczającym przeciętną miarę? Jak już wskazano w rozdziale I odnośnie do pojęcia „moralności publicznej”, przy naruszeniach dotyczących uczuć etyczno-moralnych, powinno się brać pod uwagę wartości i normy etyczne uznane przez ogół społeczeństwa, a nie tylko subiektywne

---

174 Lex Polonica nr 309253.

175 Zob. więcej na ten temat- J. Rzucidło, *Reklamowe ekrany LED a problem imisji pośrednich na przykładzie Grunwaldzki Center*, [www.studentprawa.edu.pl](http://www.studentprawa.edu.pl), 20.11.2012r.; K. Markowicz, *Bezpieczna przestrzeń publiczna a problematyka oślepiających reklam* [w:] I. Niżnik-Dobosz (red.) *Przestrzeń i nieruchomość jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 599 i nast.

odczucia konkretnych osób<sup>176</sup>. Natomiast jeżeli chodzi o naruszenia ujemnie oddziałujące na psychikę poprzez wywoływanie uczucia lęku czy przygnębienia, należy, moim zdaniem, rozpatrywać je nie tylko z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, ale również indywidualnej wrażliwości psychicznej danej jednostki. Przykładowo, inne czynniki mogą powodować lęk u osób dorosłych, a inne u dzieci, inaczej też reagują na stres osoby zdrowe fizycznie, a inaczej osoby chore czy niepełnosprawne. Takich sytuacji nie można oceniać jedynie przez pryzmat tego, czy takie same odczucia mogłyby powstać u „przeciętnego obywatela”, ale należy mieć na uwadze również indywidualne cechy osobowości stron danej sprawy. W przypadku powództw negatoryjnych dotyczących tego typu immisji, często konieczne będzie zasięgnięcie przez sąd orzekający opinii biegłego psychologa lub psychiatry.

Szczególny problem w ramach zagadnienia immisji niematerialnych stanowią te z nich, które można by określić mianem „immisji estetycznych”. Chodzi o takie przypadki, w których zakłócenia polegają na zeszpeceniu najbliższego otoczenia nieruchomości poprzez wzniesienie w jej sąsiedztwie budynku lub urządzenia naruszającego poczucie estetyki. Co do zasady, wszelkie odczucia estetyczne są kwestią czysto ocenną i subiektywną, indywidualną u każdego człowieka, a zatem ewentualna ich ochrona siłą rzeczy nie może być zrównana z ochroną wartości takich jak bezpieczeństwo czy zdrowie fizyczne i psychiczne człowieka. Dlatego też wątpliwości może budzić zasadność dochodzenia roszczeń negatoryjnych w tego typu sytuacjach. Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z dnia 10.09.1960r., sygn. akt 4 CR 879/59<sup>177</sup>, *„nie może (...) wchodzić w grę odszkodowanie (sprawa nie dotyczyła roszczenia negatoryjnego, lecz odszkodowawczego, ale sama teza Sadu może się odnosić również do immisji- przyp. aut.) za „zeszpecenie” budynków, jeżeli zeszpecenie miałoby polegać na wzniesieniu przez właściciela innego gruntu, nawet w najbliższym sąsiedztwie, budynku o odmiennym układzie architektonicznym, gdy wzniesienie takiego budynku jest zgodne z przepisami budowlanymi i nie narusza prawa sąsiadów”*. Powyższy pogląd jest jednak kontrowersyjny z dwóch powodów. Po pierwsze, jak już wspomniano w niniejszej pracy, sama zgodność danego zachowania z decyzją administracyjną nie

---

176 Pomocne mogą być tu kryteria wypracowane przez doktrynę i orzecznictwo w odniesieniu do ochrony dóbr osobistych. Zob. np. B. Kordasiewicz, *W sprawie obiektywnych i subiektywnych kryteriów oceny naruszania dóbr osobistych* [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątkowskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1985, s. 17 i nast.

177 Lex Polonica nr 317138.

wyłącza skuteczności roszczenia negatoryjnego. Po drugie zaś, nie można przecież wykluczyć sytuacji, w których zeszpecenie otoczenia na skutek wzniesienia jakiejś budowli lub urządzenia jest tak istotne, że można mówić o naruszeniu ogólnego, a nie tylko subiektywnego poczucia estetyki- wówczas zasadne byłoby stwierdzenie, iż prawa sąsiadów zostały naruszone. Dlatego też, moim zdaniem, należałoby dopuścić możliwość dochodzenia roszczeń w przypadku „immisji estetycznych”, jednakże tylko takich, które naruszają poczucie estetyki w mniemaniu powszechnym ("przeciętnego obywatela"), a żądanie rozebrania nieestetycznej budowli czy urządzenia powinno być ograniczone do najbardziej drastycznych przypadków, w których niewystarczające byłoby wykonanie robót doprowadzających je do znośnego dla otoczenia stanu.

Immisje niematerialne mogą być zarówno immisjami pozytywnymi, jak i negatywnymi. Przykładowo, wybudowanie budynku tamującego dostęp światła dziennego na nieruchomości sąsiednie zmusza mieszkańców tych nieruchomości do stałego przebywania w warunkach szkodliwych nie tylko dla zdrowia fizycznego (uszkodzenie wzroku), ale również psychicznego.

W literaturze sporne jest zagadnienie objęcia immisji niematerialnych zakresem dyspozycji art. 144 kc. Część autorów (m. in. T. Dybowski, A. Stelmachowski, T. J. Olejek oraz R. Frey i W. Podsiadło) jest zdania, iż art. 144 kc nie odnosi się do immisji niematerialnych. Według A. Stelmachowskiego, immisje niematerialne nie mogą stanowić samoistnej podstawy roszczeń, chyba, że spowodują realne zagrożenie materialne (np. sąsiedztwo składu materiałów wybuchowych), lecz również i wtedy istotne będzie realne zagrożenie materialne, a nie osobiste odczucia właściciela nieruchomości zagrożonej<sup>178</sup>. Z kolei zdaniem T. Dybowskiego, oddziaływania niematerialne nie dotyczą wskazanego w art. 144 kc prawa majątkowego (własności), lecz sfery dóbr niematerialnych, do ochrony których służą odrębne przepisy, w szczególności art. 23 i 24 kc, odnoszące się do ochrony dóbr osobistych<sup>179</sup>. T. J. Olejek wskazuje, iż w przypadku oddziaływań niematerialnych nie dochodzi do zakłócenia prawa własności, bowiem w przeciwieństwie do immisji materialnych, ograniczenie swobody korzystania z nieruchomości nie wynika w takim przypadku z konieczności spowodowanej emisją jakichś szkodliwych czynników, lecz z suwerennej decyzji właściciela- przykładowo, w sytuacji sąsiedztwa jakiejś szpecącego obiektu, właściciel może ograniczyć korzystanie ze swej nieruchomości, aby na ten widok nie patrzeć,

---

178 Zob. A. Stelmachowski, op. cit., s. 304.

179 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 322-323.

jednakże jest to jego akt woli, a nie przymus spowodowany uciążliwością zakłóceń<sup>180</sup>. Ponadto, zdaniem tego Autora, immisje niematerialne nie mogą nigdy przekroczyć przeciętnej miary<sup>181</sup>. Natomiast R. Frey i W. Podsiadło wyrażają tezę, iż co do zasady immisje niematerialne nie mogą być samodzielną podstawą roszczeń, natomiast w przypadkach, gdy towarzyszy im realne zagrożenie materialne (jako przykład Autorzy ci podają sąsiedztwo składu materiałów wybuchowych), istotne będzie jedynie to właśnie zagrożenie materialne i to ono, a nie negatywne skutki w sferze psychiki właściciela stanowić będzie okoliczność uzasadniającą wystąpienie z roszczeniem przeciwko temu, kto takie zagrożenie powoduje<sup>182</sup>.

Krytycy tego rodzaju poglądów (m. in. W. J. Katner, B. Walaszek, W. Kocon, R. Czarnecki) opowiadają się natomiast za stanowiskiem, iż art. 144 kc dotyczy również immisji niematerialnych. Najbardziej przekonujące są, moim zdaniem, koncepcje W. Kocona i W. J. Katnera. Pierwszy z wymienionych autorów, odwołując się do wykładni historycznej, słusznie podnosi, iż obecny art. 144 kc jest sformułowany w sposób bardziej ogólny niż dawny art. 31 Prawa rzeczowego, co pozwala na wyciągnięcie wniosku, iż intencją ustawodawcy było objęcie jego zakresem wszelkich oddziaływań na nieruchomości sąsiednią, przekraczających przeciętną miarę<sup>183</sup> (podobny argument był już w niniejszej pracy przytoczony odnośnie do immisji negatywnych). Ponadto Autor ten, polemizując z cytowanym powyżej stanowiskiem T. Dybowskiego, zwraca uwagę, iż gdyby istotnie przyjąć, że do ochrony przed immisjami niematerialnymi można zastosować jedynie art. 23 i 24 kc, to również konsekwentnie trzeba by wyłączyć spod zakresu art. 144 kc te rodzaje immisji materialnych, które powodują negatywne skutki dla zdrowia człowieka (wszak zdrowie jest również dobrem osobistym w rozumieniu art. 23 kc<sup>184</sup>). Natomiast W. J. Katner odwołuje się do wykładni logicznej i celowościowej, wskazując, iż ustawodawca nakazując właścicielowi nieruchomości powstrzymanie się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich, ma na względzie przede wszystkim interes ludzi, którzy na tych nieruchomościach przebywają<sup>185</sup>. Dlatego też pojęcie „działań” zostało w art. 144 kc sformułowane tak ogólnie, aby można było nim objąć wszelkie zachowania, które mogą utrudnić właścicielom nieruchomości sąsiednich wykonywanie swego prawa. Jedynym

---

180 Zob. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne...*, op. cit., s. 23-24..

181 Ibidem, s. 24.

182 Zob. R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje...*, op. cit., s. 81-82.

183 Zob. W. Kocon, op. cit., s. 99.

184 Zob. ibidem.

185 W. J. Katner, *Zastosowanie...*, op. cit., s. 64.

kryterium uznania danych zakłóceń za immisje powinno być przekroczenie przez nie przeciętnej miary, niezależnie od rodzaju i charakteru tych oddziaływań<sup>186</sup>. Poglądy te w mojej ocenie zasługują na aprobatę.

Warto także odnotować stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w orzeczeniu z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007<sup>187</sup>, zgodnie z którym „*na gruncie art. 23 kc prawo do zachowania nietykalności mieszkania nie oznacza wyłącznie prawa do ochrony przed bezpośrednią ingerencją w sferę fizycznego korzystania z mieszkania, ale chroni także przed bezprawnym wtargnięciem w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność*”. Aczkolwiek cytata ten dotyczy nietykalności mieszkania, czyli dobra osobistego, potwierdza on widoczną w najnowszej literaturze i orzecznictwie zmianę postrzegania związków między prawami majątkowymi a niemajątkowymi. Na problem ten zwrócił uwagę już w 1978 roku W. J. Katner, polemizując z poglądem T. Dybowskiego, jakoby objęcie immisji niematerialnych artykułem 144 kc nie mieściło się w koncepcji prawa rzeczowego. W. J. Katner słusznie podkreśla, iż własność i inne prawa rzeczowe spełniają określone funkcje społeczne i służą regulacji stosunków międzyludzkich, a w razie ich naruszeń chronione są nie rzeczy, lecz związane z nimi uprawnienia określonych podmiotów prawa<sup>188</sup>. Już sam fakt, że takie prawo, jak nietykalność mieszkania, w istocie związane przecież z własnością lub innym rzeczowym lub obligacyjnym (a więc- majątkowym) tytułem do mieszkania zostało umieszczone w katalogu dóbr osobistych (art. 23 kc) wskazuje, iż brak jest uzasadnienia dla rozpowszechnionego jeszcze w czasach PRL przekonania o konieczności ścisłego rozgraniczenia stosunków majątkowych od stosunków o charakterze osobistym<sup>189</sup>. Te dwie sfery wzajemnie się przenikają, a naruszenie praw majątkowych może również stanowić naruszenie dóbr osobistych. Prawo do własności jest przecież, zgodnie z Konstytucją RP, a także prawem międzynarodowym, jednym z podstawowych praw człowieka. Źródłem zaś wszelkich praw i wolności człowieka i obywatela jest, jak podkreśla wprost art. 30 Konstytucji, przyrodzona i niezbywalna godność człowieka. Potwierdza to słuszność objęcia immisji niematerialnych zakresem art. 144 kc.

---

186 Zob. ibidem.

187 Lex Polonica nr 1619202.

188 Zob. W. J. Katner, *Zastosowanie...*, op. cit., s. 65.

189 Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 10.

#### **IV. GRANICE WYKONYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI I PRZESŁANKI UZNANIA ODDZIAŁYWAŃ NA NIERUCHOMOŚĆ ZA IMMISJE WEDŁUG KODEKSU CYWILNEGO**

##### **§ 1 Uwagi wstępne**

Mówiąc o kryteriach pozwalających ocenić dane oddziaływanie na nieruchomość jako niedozwolone immisje, najczęściej odwołujemy się do treści art. 144 kc, odnoszącego się bezpośrednio do tej problematyki. Jednakże przy rozstrzyganiu konkretnych sporów związanych z zakłóceniami prawa własności nie można także pomijać art. 140 kc, stanowiącego przepis ogólny, określający dopuszczalne granice, w ramach których właściciel może wykonywać swoje prawo. Artykuł ten otwiera zresztą księgę drugą kodeksu cywilnego- Własność i inne prawa rzeczowe i stanowi zasadę, przez pryzmat której należy rozpatrywać każdy przypadek naruszenia prawa własności. To w tym przepisie określona jest bowiem treść prawa własności, nawiązująca do rzymskiej triady uprawnień właściciela (*ius possidendi, ius utendi- fruendi, ius disponendi*), ale i do koncepcji własności jako funkcji społecznej, nie będącej prawem niczym nie ograniczonym. Właścicielowi wolno bowiem, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy, a w szczególności pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy oraz dysponować rzeczą, jednakże realizacja tych uprawnień może się odbywać jedynie w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, a także z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Oceny charakteru danych oddziaływań na nieruchomość należy zatem dokonywać również w oparciu o powyższe kryteria, mimo iż tylko jedno z nich (społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości) jest wymienione w treści art. 144 kc.

Należy także mieć na względzie art. 5 kc, który stanowi, iż nie można czynić ze dwuگو prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego jest bowiem uważane za nadużycie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten odnosi się do całego systemu prawa cywilnego, stanowiąc zaporę przed instrumentalnym traktowaniem instytucji tego prawa i wykorzystywaniem ich w



sposób co prawda formalnie dopuszczalny, ale sprzeczny z ich istotą oraz powszechnie przyjętymi normami etycznymi. Nie ulega wątpliwości, że nadużywane może być nie tylko prawo własności (w celu dokuczenia sąsiadowi poprzez szkodliwe oddziaływanie na jego nieruchomość), ale również roszczenie negatoryjne. W pewnych bowiem przypadkach, jak już wskazano w niniejszej pracy, właściciel może być obowiązany do znoszenia określonych uciążliwości i zakłóceń w korzystaniu ze swej nieruchomości dla ochrony społecznie uznanych wartości, takich jak życie i zdrowie ludzkie, bezpieczeństwo publiczne czy ochrona środowiska (zob. zawarte w rozdziale I uwagi na temat art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Skorzystanie w takiej sytuacji z roszczenia negatoryjnego może zostać ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a tym samym- jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc.

Problematyka immisji jest w istocie nierozdzielnie związana z kwestią granic prawa własności. Immisje są bowiem właśnie konfliktem pomiędzy prawem własności przysługującym osobie dokonującej naruszeń a prawem własności przysługującym właścicielowi nieruchomości sąsiedniej, na której odczuwalne są skutki tych naruszeń. W związku z tym zachodzi potrzeba wyznaczenia granicy, której oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, nawet dokonywane w ramach wykonywania prawa własności, nie może przekroczyć. Jak słusznie podkreśla się w literaturze, granice prawa własności wyznaczają trzy elementy: ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa<sup>190</sup>. Ostatni z tych elementów (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) występuje w kontekście immisji, wraz z przesłanką stosunków miejscowych, jako kryterium pozwalające ocenić dodatkowy element przeciętnej miary zakłóceń. Dla zrozumienia całokształtu zagadnienia immisji, konieczne jest zatem omówienie wszystkich wyżej wymienionych elementów składowych, decydujących o uznaniu danego oddziaływania za niedopuszczalną immisję.

## **§ 2 Ustawy i problem pozaustawowych ograniczeń prawa własności**

Artykuł 140 kc stanowi, że właściciel może wykonywać swoje prawo w granicach określonych przez ustawy. Warto w tym miejscu przypomnieć treść omówionych już w rozdziale I niniejszej pracy postanowień Konstytucji RP,

---

190 E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 554.

odnoszących się do tej problematyki. Zgodnie z ogólnym przepisem art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla ochrony wymienionych w tym przepisie wartości (bezpieczeństwa państwa, porządku publicznego, ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej oraz wolności i praw innych osób), przy czym ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Natomiast art. 64 ust. 3 Konstytucji stanowi, iż własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Jak już wspomniano w rozdziale I, postulat, aby wszystkie możliwe ograniczenia uprawnień właściciela były zawarte w aktach prawnych rangi ustawowej, jest praktycznie niemożliwy do zrealizowania, gdyż spełnienie go wymagałoby po pierwsze ogromnej szczegółowości, a wręcz kazuistyczności ustaw, a po drugie zniesienia jakiegokolwiek decentralizacji władzy i faktycznego pozbawienia jednostek samorządu terytorialnego, jak również terenowych organów administracji rządowej kompetencji prawodawczych. Należy zatem zaakceptować również możliwość ustanawiania takich ograniczeń w aktach prawnych niższego rzędu, o ile oczywiście są one aktami wykonawczymi w stosunku do ustawy i zostały wydane na podstawie i w granicach wynikającego z ustawy upoważnienia. Tylko w ten sposób można bowiem uznać legalność ograniczeń prawa własności wynikających z rozporządzeń, czy też z aktów prawa miejscowego, takich jak np. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (o którym, ze względu na jego znaczenie dla problematyki immisji, będzie jeszcze szczegółowo mowa w dalszej części niniejszej pracy).

Odnośnie ograniczeń prawa własności przewidzianych w ustawach innych niż kodeks cywilny, może rodzić się pytanie o stosunek tych ograniczeń do ograniczeń kodeksowych. Wydaje się, iż na aprobatę zasługuje pogląd M. Stańki, który na przykładzie ograniczeń prawa własności przewidzianych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż to przepisy kodeksowe wyznaczają treść i sposób wykonywania prawa własności, a wszelkie inne przepisy mogą jedynie- ze względu na ich cel- modyfikować ramy prawne wyznaczone przez kodeks cywilny<sup>191</sup>. Dlatego też, określone w przepisach administracyjnych ograniczenia uprawnień

---

191 M. Stańko, *Zakres ochrony prawa własności na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, [w:] A. Dańko-Roesler, J. Jacyszyn, M. Pazdan, W. Popiołek, *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, Warszawa 2012, s. 476.

właścicielskich nie mają- zdaniem tego Autora- charakteru autonomicznego w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, a zatem muszą być zawsze interpretowane także z uwzględnieniem norm kodeksowych<sup>192</sup>. Teza o uzupełnianiu odnoszących się do wykonywania prawa własności przepisów kodeksu cywilnego przez normy administracyjne ma znaczenie przede wszystkim w tych sprawach dotyczących immisji, w których odwołujemy się do prawa administracyjnego (np. w zakresie ustawowych mierników emisji hałasu czy określonych substancji). W tego rodzaju sytuacjach nie powinno się zatem dokonywać wykładni norm administracyjnych w oderwaniu od przepisów kodeksu cywilnego, których podstawowym celem nie jest ochrona środowiska czy utrzymanie ładu przestrzennego, lecz ochrona słuszných interesów właściciela. Powyższy pogląd znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które zostanie szerzej zaprezentowane przy okazji omawiania problematyki przeciętnej miary, a w którym podkreśla się, iż w procesie negatoryjnym wszelkie administracyjne normy emisji określonych czynników mają jedynie znaczenie pomocnicze, a ewentualna zgodność z nimi nie przesądza automatycznie o konieczności oddalenia powództwa.

Słusznie zwraca się uwagę w doktrynie, iż wszelka ingerencja w uprawnienia właścicielskie pozbawiona podstawy ustawowej jest niedopuszczalna i nie wiąże właściciela. Jako przykład takiej ingerencji podaje się różnego rodzaju regulaminy porządku domowego, uchwalane przez wspólnoty mieszkaniowe<sup>193</sup>. Artykuł 144 kc, mimo iż należy do norm tzw. prawa sąsiedzkiego, kojarzonych zwyczajowo raczej z sąsiedztwem nieruchomości gruntowych, ma zastosowanie także do nieruchomości lokalowych, a wobec częstych w praktyce konfliktów związanych z sąsiedztwem takich nieruchomości i członkostwem we wspólnocie mieszkaniowej, musi pojawić się pytanie o znaczenie prawne uchwał wspólnoty dla oceny poszczególnych sporów pod kątem art. 140 kc. Jeżeli chodzi o moc obowiązującą uchwał wspólnot mieszkaniowych w zakresie zawartych w nich ograniczeń prawa własności, należy zauważyć, iż zgodnie z ustawą z dnia 24.06.1994r. o własności lokali<sup>194</sup>, członkowie wspólnoty mogą zasadniczo podejmować uchwały we wszelkich sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną, jednakże z ustawowego upoważnienia wspólnoty do podejmowania takich uchwał, nie wynika, aby mogły one ograniczać prawa

---

192 Zob. ibidem.

193 Zob. ibidem, s. 555.

194 Tekst jedn. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.

właścicieli poszczególnych lokali, stanowiących przecież odrębny przedmiot własności. Jak słusznie zauważa E. Bończak-Kucharczyk, wspólnota mieszkaniowa posiada kompetencje tylko do decydowania o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, a nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali<sup>195</sup>. Na poparcie powyższej tezy Autorka ta przywołuje m. in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20.05.2008r., sygn. akt I ACa 367/08<sup>196</sup>, który chyba najpełniej oddaje istotę problemu. Zgodnie bowiem z trafnym poglądem Sądu, *„do zadań wspólnoty mieszkaniowej należy zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Oznacza to, że z wyjątkiem o jakim wprost mowa w art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali<sup>197</sup>, przedmiotem uchwał właścicieli lokali mogą być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie ma natomiast uprawnień do ingerowania w tej formie, w tym również w postaci uchwalania tzw. regulaminów porządku domowego, w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty. Dotyczy to w szczególności narzucenia właścicielom obowiązku uzyskiwania zgody wspólnoty na prowadzenie w ich lokalach działalności gospodarczej. Nie usprawiedliwia takiej ingerencji wspólnoty obawa co do ewentualnych negatywnych skutków podjęcia takiej działalności dla prawa spokojnego korzystania ze swoich lokali przez pozostałych właścicieli. Z przepisów art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 i 144 kc wynika prawo i obowiązek korzystania przez właściciela lokalu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z zachowaniem porządku domowego i praw właścicieli lokali sąsiedzkich. Naruszenie obowiązków stąd wynikających może skutkować powstaniem po stronie pozostałych właścicieli lokali roszczeń opartych na ww. przepisach oraz art. 16 ustawy o własności lokali<sup>198</sup> i art. 222 § 2 kc. Nie ma natomiast podstaw do przyjmowania przez wspólnotę*

---

195 E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 193.

196 Lex Polonica nr 6694039.

197 Wyjątek ten dotyczy konieczności uzyskania wyrażonej w uchwale zgody właścicieli na połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub na podział lokalu.

198 Zgodnie z tym przepisem, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości.

*mieszkaniową regulacji, które z intencją „prewencyjnego” zapobiegania możliwym w tym zakresie zagrożeniom ograniczałyby prawo własności”. Konkludując, należy zatem uznać, iż ustawowe upoważnienie wspólnoty mieszkaniowej do podejmowania uchwał w zakresie zarządu nieruchomością wspólną nie oznacza prawa wspólnoty do stanowienia aktów ingerujących w sposób wykonywania prawa własności przez właścicieli poszczególnych lokali, a treść tzw. regulaminów porządku domowego obejmować może jedynie kwestie związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej.*

Warto jednak zauważyć, iż w doktrynie pojawiają się poglądy, wedle których uchwalane przez wspólnotę mieszkaniową regulaminy porządku domowego mogą również określać sposób korzystania z lokali w zakresie kwestii takich jak np. cisza nocna<sup>199</sup>. W praktyce zresztą tego typu regulaminy są uchwalane, co rodzi pytanie, w jaki sposób je traktować, gdy dojdzie do ewentualnego procesu negatoryjnego. Słusznie zwraca uwagę A. Sylwestrzak, iż pojęcie porządku domowego jest w istocie klauzulą generalną, której konkretną treść kształtują przede wszystkim zwyczaje oraz zasady współżycia społecznego dotyczące prawidłowego korzystania z lokali<sup>200</sup>. Zdaniem tej Autorki, „porządek domowy może ulec sformalizowaniu przez uchwalenie przez wspólnotę mieszkaniową regulaminu, jednak ze względu na ograniczone uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do gospodarowania nieruchomością wspólną treść regulaminu może obejmować tylko reguły zachowań dotyczące tej nieruchomości”<sup>201</sup>. Dodatkowo, przy ocenie stanów faktycznych, w których pojawiają się takie regulaminy, pomocne są przesłanki określone w art. 144 kc. Przykładem ich przydatności może być wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 09.12.2013r., sygn. akt I C 75/2013<sup>202</sup>, dotyczący sytuacji, w której wspólnota mieszkaniowa uchwaliła regulamin porządku domowego, ograniczający możliwość grania w mieszkaniu na pianinie przez dzieci powodów, będące uczniami szkoły muzycznej, do jednej godziny dziennie w dni robocze, z wyłączeniem weekendów i świąt. Powodowie wystąpili więc z powództwem o uchylenie tej uchwały w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Rozpatrując sprawę również pod kątem kryteriów z art. 144 kc, sąd doszedł do wniosku, iż granie na pianinie, nawet w zakresie szerszym, niż ustalony w regulaminie, nie stanowi zakłócenia przekraczającego przeciętną miarę, a dodatkowo powołał się na

---

199 Zob. np. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2013, s. 320.

200 Zob. A. Sylwestrzak [w:] M. . Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, op. cit., s. 342.

201 Ibidem.

202 Lex Polonica nr 8518582.

fakt nadmiernej ingerencji wspólnoty w sferę uprawnień właścicieli poszczególnych lokali.

Konkludując, należy zatem przyjąć, iż regulamin określający sposób korzystania z poszczególnych lokali nie jest aktem o charakterze wiążącym dla właściciela lokalu ani dla sądu w procesie negatoryjnym, bowiem wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do wkraczania w uprawnienia właścicieli poszczególnych lokali.

Niekiedy jednak szkodliwe oddziaływania pochodzące z tych lokali przybierają taką intensywność, że wpływają istotnie na korzystanie z całej nieruchomości wspólnej, co do której wspólnota ma przecież kompetencje do działania. W takich przypadkach treść uchwał wspólnoty, w tym także tzw. regulaminów porządku domowego, jako mających swe źródło w pewnych zwyczajach wypracowanych w ramach danej społeczności, może, moim zdaniem, być brana pod uwagę jako element stosunków miejscowych, istotny dla oceny danego przypadku przez pryzmat art. 144 kc.

Omawiając możliwość ustawowego ograniczenia uprawnień właścicielskich, należy zauważyć, iż z tej możliwości wynika także druga, a mianowicie ograniczenie tych uprawnień w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie ustawy. Właściciel może bowiem być ograniczony w wykonywaniu swego prawa także na mocy takich decyzji, o ile oczywiście decyzje te pochodzą od organu ustawowo upoważnionego do ich wydawania. Dla problematyki immisji decyzje administracyjne mają istotne znaczenie w przypadkach, kiedy działanie będące źródłem zakłóceń dokonywane jest na podstawie takich decyzji- jest to częsty argument obrony pozwanych w procesach negatoryjnych. Jak już wspomniano, w doktrynie zarysowały się różne stanowiska dotyczące zakresu związania sądu cywilnego rozstrzygnięciem zawartym w decyzji administracyjnej (zob. uwagi do charakterystyki podziału immisji na pozytywne i negatywne- rozdział II niniejszej pracy). Zagadnienie to rodzi szereg kontrowersji, dlatego też warto poświęcić mu uwagę. Jak słusznie zauważa S. Hanausek, związki między postępowaniem cywilnym a administracyjnym mogą przejawiać się na następujących płaszczyznach:

- kiedy warunkiem dopuszczalności rozpoznania sprawy przez sąd jest przeprowadzenie uprzednio postępowania administracyjnego i podjęcie przez organ administracyjny decyzji,
- kiedy warunkiem rozstrzygnięcia sprawy przez organ administracyjny jest uprzednie rozstrzygnięcie przez sąd kwestii, która dla postępowania administracyjnego ma charakter kwestii wstępnej,

- w toku postępowania sądowego wyłania się kwestia wstępna, której rozstrzygnięcie należy do kompetencji organu administracyjnego,
- ten sam stan faktyczny stanowi podstawę faktyczną postępowania administracyjnego i sądowego, rodzi bowiem skutki zarówno w sferze cywilnoprawnej, objętej dopuszczalnością drogi sądowej, jak i w sferze administracyjnoprawnej; ustalenie tych samych faktów następuje zatem tak w postępowaniu cywilnym, jak i w postępowaniu administracyjnym<sup>203</sup>.

Trzy pierwsze z przedstawionych powyżej sytuacji mogą być rozwiązane przy zastosowaniu przepisów o możliwości zawieszenia postępowania cywilnego lub administracyjnego ze względu na konieczność wydania tzw. prejudykatu przez-odpowiednio- sąd cywilny lub organ administracyjny (art. 177 § 1 pkt 3 kpc, art. 97 § 1 pkt 4 kpa)<sup>204</sup>. W odniesieniu do postępowania cywilnego można zatem powiedzieć, iż w tego typu sytuacjach wynik tego postępowania zależy od treści prejudycjalnej decyzji administracyjnej<sup>205</sup>. Przykładem mogą być niektóre sprawy dotyczące zniesienia współwłasności czy działu spadku, w których dokonanie podziału jednej nieruchomości na kilka wymaga uprzedniej decyzji stosownych organów administracyjnych.

Najwięcej problemów praktycznych powoduje jednak ostatni z opisanych powyżej przypadków, w którym pomiędzy postępowaniem cywilnym a administracyjnym nie ma zależności o charakterze prejudycjalnym, a zatem dla rozstrzygnięcia procesu cywilnego nie jest konieczne uprzednie wydanie decyzji administracyjnej, bowiem ten sam stan faktyczny może być podstawą zarówno postępowania administracyjnego, jak i procesu cywilnego. Z takimi przypadkami możemy mieć do czynienia w procesach negatoryjnych, gdyż sąd rozpoznający te sprawy nie musi oczekiwać na wydanie przez jakiegokolwiek organ administracyjny decyzji dotyczącej np. poziomu dopuszczalnej emisji określonych substancji. Z punktu widzenia problematyki niniejszej pracy najbardziej interesujące będą jednak przypadki, w których na etapie rozpoznawania przez sąd sprawy cywilnej została już wydana ostateczna decyzja administracyjna, dotycząca kwestii mającej istotny wpływ na rozstrzygnięcie procesu cywilnego. Warto tutaj zauważyć, iż procedura cywilna nie przewiduje odpowiednika art. 11 kpc

203 S. Hanausek, „Związanie” sądu cywilnego decyzją administracyjną, *Studia Cywilistyczne*, Tom XXIII, Warszawa 1974, s. 7.

204 Zob. na ten temat K. Piasecki, *Z zagadnień stosunku postępowania cywilnego do postępowania administracyjnego* [w:] *Proces i prawo. Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Jerzego Jodłowskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1989, s. 443 i nast.

205 Ibidem, s. 449-451.

(dotyczącego zakresu związania sądu cywilnego prawomocnym wyrokiem karnym) w stosunku do rozstrzygnięć organów administracyjnych. Jak jednak słusznie podkreśla S. Hanausek, decyzja administracyjna jest zdarzeniem prawnym, które wchodzi w skład okoliczności faktycznych sprawy i jako takie musi być przez sąd orzekający brane pod uwagę przy rozstrzyganiu danej sprawy<sup>206</sup>. Nawet zatem w braku prejudycjalnej zależności pomiędzy postępowaniem cywilnym a administracyjnym treść takiej decyzji stanowi istotny dowód w sprawie. Natomiast co do wpływu takiej decyzji na rozstrzygnięcie sądu cywilnego, jak już wskazano w niniejszej pracy (przy omawianiu zagadnienia immisji negatywnych), należy stwierdzić, iż kierować się on powinien przede wszystkim przesłankami określonymi w art. 144 kc, które mają charakter autonomiczny w stosunku do norm administracyjnych. Sama zatem zgodność danego działania z decyzją administracyjną nie przesądza więc automatycznie o braku możliwości zakwalifikowania takiego działania jako immisji w rozumieniu cywilnoprawnym. Warto jednak zauważyć, iż zagadnienie wpływu decyzji administracyjnych na wynik procesu cywilnego jest różnie traktowane przez sądy w odniesieniu do różnych stanów faktycznych. Przykładowo, o ile raczej jednomyślnie przyjmuje się, iż oznaczone w decyzjach administracyjnych normy dopuszczalności różnego rodzaju emisji (np. hałasu) bądź też administracyjnoprawne pozwolenia na prowadzenie określonej działalności mają w procesie negatoryjnym jedynie charakter kryterium pomocniczego, a podstawowe znaczenie powinna mieć ocena sytuacji pod kątem przesłanek wskazanych w art. 144 kc, o tyle np. w przypadku istnienia ostatecznych decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, wskazuje się w orzecznictwie (aczkolwiek w mojej ocenie- nietrafnie, jak już wskazano w rozdziale II niniejszej pracy), iż niedopuszczalne jest wydanie na podstawie art. 222 § 2 kc orzeczenia sądu cywilnego nakazującego rozebranie budynku wzniesionego na podstawie takiej decyzji, nawet jeżeli stanowi on źródło immisji przekraczających przeciętną miarę.

Niewątpliwie problemom związanym ze znaczeniem decyzji administracyjnej w postępowaniu cywilnym zapobiegłoby uregulowanie tej kwestii przez ustawodawcę. Rozwiązania takie istnieją w innych państwach. Tytułem przykładu można przytoczyć § 364 a austriackiego kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli zakłócenia przekraczające przeciętną miarę są spowodowane przez położony na sąsiednim gruncie

---

206 Zob. S. Hanausek, "Związanie" ..., op. cit., s. 31.



obiekt funkcjonujący w oparciu o zezwolenie administracyjne, właściciel nieruchomości nie może dochodzić zakazania takich zakłóceń, a jedynie naprawy poniesionych szkód, nawet jeżeli szkody te zostały spowodowane przez okoliczności, które nie podlegały uwzględnieniu w administracyjnym postępowaniu w przedmiocie zezwolenia<sup>207</sup>. Powyższą regulację w odniesieniu do realiów polskich należy uznać za merytorycznie niesłuszną (w doktrynie przyjmuje się, iż funkcjonowanie obiektu generującego imisje na podstawie decyzji administracyjnej nie stanowi przeszkody dla skutecznego dochodzenia roszczeń negatoryjnych- z nieuzasadnionym, w mojej opinii wyjątkiem dotyczącym wzniesienia budynku), jednakże stanowi ona przykład ustawowego unormowania kwestii znaczenia decyzji administracyjnej dla cywilnoprawnej ochrony własności. W prawie polskim należałoby postulować raczej przyjęcie regulacji odwrotnej, zgodnie z którą okoliczność dokonywania imisji w oparciu o decyzję administracyjną nie miałaby znaczenia z punktu widzenia art. 144 kc, jeżeli imisje te przekraczałyby przeciętną miarę, ocenianą według przesłanek określonych w tym przepisie.

Mimo, iż kwestia znaczenia decyzji administracyjnych dla sądu cywilnego budzi wątpliwości i kontrowersje, to należy podkreślić, iż z całą pewnością decyzja taka jest wiążąca dla właściciela nieruchomości, który obowiązany jest zapewnić zgodność sposobu wykonywania prawa własności z treścią decyzji (co jednak, jak już wspomniano, nie gwarantuje mu skutecznej obrony jako pozwanego w procesie negatoryjnym).

W kontekście art. 140 w zw. z art. 144 kc oczywiste jest, że właściciel musi powstrzymać się od takich oddziaływań na nieruchomości sąsiednie, które byłyby sprzeczne z ustawą lub wydanymi na jej podstawie aktami prawnymi. Powództwo negatoryjne dotyczące tego rodzaju naruszeń zasługuje na uwzględnienie. Problem pojawia się natomiast w przypadku oddziaływań formalnie zgodnych z prawem, jednak faktycznie zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę. W niniejszej pracy była już mowa o tym, że sama zgodność określonego działania z decyzją administracyjną nie przesądza automatycznie o braku możliwości zakwalifikowania takiego działania jako imisji w rozumieniu art. 144 kc. To samo, moim zdaniem, odnosi się do działań zgodnych z ustawą, ale w istocie nadmiernie utrudniających czy nawet uniemożliwiających

---

207 Treść przepisu przytoczyłam za P. Bogdanowiczem. Zob. tenże, *Interes publiczny...*, op. cit.

korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Warto bowiem po raz kolejny podkreślić (była już o tym mowa przy zagadnieniu zbiegu roszczenia negatoryjnego z roszczeniem z art. 24 kc), iż art. 144 kc w ogóle nie traktuje o kwestii zgodności lub niezgodności oddziaływań na nieruchomość z ustawą czy wydanymi na jej podstawie aktami prawnymi i nie zawiera żadnej przesłanki wyłączającej możliwość jego zastosowania w sytuacji, gdy pozwany w procesie negatoryjnym udowodni, że jego działanie nie było bezprawne (taką klauzulę zawiera np. wspomniany już art. 24 kc). W związku z powyższym o uznaniu danego oddziaływania za immisję nie decyduje kryterium jego formalnej legalności, lecz wyłącznie kryterium przeciętnej miary. Aczkolwiek pozwany w procesie negatoryjnym może oczywiście powoływać się na zgodność swego działania z prawem (np. brak przekroczenia ustawowych norm hałasu czy emisji szkodliwych gazów) w ramach swojej ogólnej taktyki procesowej, okoliczność ta, choć ważna dla celów dowodowych, nie może przesłaniać znaczenia kryterium przeciętnej miary zakłóceń, ocenianej nie przez pryzmat określonych liczbowo dopuszczalnych poziomów emisji jakichkolwiek substancji, lecz- jak nakazuje art. 144 kc- przez pryzmat społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i stosunków miejscowych.

### **§ 3 Zasady współzycia społecznego**

Kolejnym z ograniczeń prawa własności ustanowionych w art. 140 kc są zasady współzycia społecznego. Pojęcie to jest typową klauzulą generalną, czyli- według definicji sformułowanej w doktrynie- niedookreślonym znaczeniowo zwrotem języka prawnego, odsyłającym do ogólnie ukierunkowanych, ocennych kryteriów pozaprawnych, którego treść ustalana jest ostatecznie w procesach stosowania prawa<sup>208</sup>. W literaturze zwraca się uwagę, iż klauzule generalne związane są z odesłaniami do czegoś, co ma charakter aksjologiczny<sup>209</sup>. W związku z powyższym, zwroty takie jak: przeciętna miara czy stosunki miejscowe nie będą klauzulami generalnymi, lecz raczej zwrotami niedookreślonymi, nabierającymi konkretnej treści w odniesieniu do realiów danego przypadku. Natomiast termin „zasady współzycia społecznego” jest niewątpliwie nacechowany aksjologicznie, choć zwłaszcza w najnowszej literaturze

---

208 L. Leszczyński, *Właściwości posługiwania się klauzulami generalnymi w prawie prywatnym. Perspektywa zmiany trendu*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1995/3, s. 289.

209 Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi de lege ferenda...*, op. cit., s. 13.

zarysowały się liczne kontrowersje związane zwłaszcza z genezą tego pojęcia i okolicznościami jego wprowadzenia do polskiego systemu prawnego. Sformułowanie to, wpisane do aktualnie obowiązującego kodeksu cywilnego z 1964r., pojawiło się już wcześniej w Konstytucji PRL z 1952r., będąc w istocie tłumaczeniem podobnego zwrotu z Konstytucji ZSRR<sup>210</sup>. To właśnie jest źródłem poglądów, według których klauzula zasad współżycia społecznego jako relikwizm komunizmu powinna zostać usunięta z prawa cywilnego i zastąpiona inną, bardziej dostosowaną do zasad gospodarki rynkowej, opartej na własności prywatnej. Abstrahując od oczywiście negatywnej oceny marksistowskich koncepcji dotyczących roli własności prywatnej w społeczeństwie, warto jednak przeanalizować argumenty zarówno zwolenników, jak i przeciwników wyeliminowania klauzuli zasad współżycia społecznego z polskiego prawa i odpowiedzieć na pytanie, czy postulaty zwolenników tego rozwiązania są rzeczywiście słuszne.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, iż pomimo przedstawionej powyżej genezy omawianej klauzuli nawet w doktrynie cywilistycznej z lat PRL-u nie utożsamiano jednoznacznie zasad współżycia społecznego z zasadami tzw. moralności socjalistycznej<sup>211</sup>. Podkreślano bowiem słusznie, że normy obyczajowe mogą być różne w zależności od kręgu kulturowego, natomiast mówiąc o zasadach współżycia społecznego, trzeba mieć na myśli zasady moralne odnoszące się do konkretnego czasu i miejsca<sup>212</sup>. Tę uwagę można by z powodzeniem odnieść do aktualnych warunków społeczno-gospodarczych naszego kraju. Sformułowanie „zasady współżycia społecznego” jest bowiem na tyle elastyczne i pojemne, że praktycznie w każdym ustroju można mu nadać treść adekwatną do realiów. Jak słusznie zauważa się w literaturze, rola wszelkich zwrotów niedookreślonych w prawie (w tym również klauzul generalnych) polega na zamierzonej przez prawodawcę różnorodności ocen związanych z rozstrzyganiem przypadku i aktualną sytuacją społeczno-polityczną<sup>213</sup>. Oznacza to, że sam fakt posłużenia się przez ustawodawcę klauzulą generalną zakłada konieczność uwzględnienia różnych jej interpretacji, w zależności od okoliczności konkretnej sprawy. Klauzule generalne nie są bowiem środkiem służącym do likwidacji owej

---

210 Zob. S. Grzybowski, *Struktura i treść przepisów prawa cywilnego odsyłających do zasad współżycia społecznego*, SC 1965/6, s. 17.

211 Zob. ibidem, s. 18; A. Stelmachowski, *Klauzule generalne w prawie cywilnym (zasady współżycia społecznego- społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa)*, PiP 1965/1, s. 11.

212 Zob. A. Stelmachowski, *Klauzule...*, op. cit., s. 11.

213 K. Wójcik, *Klauzule generalne jako zwroty wieloznaczne i oceny*, *Studia Prawno-Ekonomiczne* 1988/41, s. 41.

różnorodności ocen, ale raczej wskazówką interpretacyjną, nakazującą odwoływać się w tych ocenach do pewnych uniwersalnych wartości. Automatyczne powiązanie klauzuli zasad współżycia społecznego z jakąś ideologią nie zasługuje zatem na aprobatę. Trafnie bowiem wskazuje K. Pietrzykowski, iż klauzula zasad współżycia społecznego odwołuje się także do wartości, na których opiera się aktualnie obowiązująca Konstytucja RP<sup>214</sup>.

Jak wspomniano w rozdziale I niniejszej pracy, zgodnie z Konstytucją RP z 1997r., podstawę ustroju gospodarczego RP stanowi społeczna gospodarka rynkowa, oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych (art. 20 Konstytucji). Dodanie do zwrotu „gospodarka rynkowa” przymiotnika „społeczna” oznacza, że wszelka aktywność gospodarcza, chociaż oparta na własności prywatnej, nie może odbywać się „w oderwaniu” od pewnych reguł zachowania i norm etycznych obowiązujących w stosunkach międzyludzkich. Pojęcia wymienione w cytowanym przepisie (solidarność, dialog i współpraca partnerów społecznych) to nic innego, jak właśnie zasady współżycia społecznego. Jak słusznie zwraca uwagę B. Janiszewska, „w obecnych czasach, po ogromnych przemianach politycznych, gospodarczych, prowadzących do światopoglądowej i majątkowej dyferencjacji społeczeństwa, potrzebne jest chyba poczucie, że stale funkcjonuje wspólne dla całego narodu przekonanie o istnieniu powszechnie uznanych wartości. Zaakcentowanie „społecznego” charakteru zasad współżycia może zaś mieć znaczenie w uświadomieniu sobie tej więzi, która nadal łączy wszystkich członków tego samego społeczeństwa, wyzwalając przeświadczenie, że sama w sobie jest wartością godną i wymagającą ochrony”<sup>215</sup>.

Co zatem należy rozumieć pod pojęciem tych uniwersalnych norm etycznych, które tworzą zasady współżycia społecznego? W orzecznictwie Sądu Najwyższego stwierdza się ogólnie, ale zarazem bardzo trafnie, że *„przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz*

---

214 K. Pietrzykowski, *Nadużycie prawa podmiotowego w prawie cywilnym* [w:] H. Izdebski, A. Stępkowski (red.), *Nadużycie prawa. Konferencja Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego 1 marca 2002 roku*, Warszawa 2003, s. 127.

215 B. Janiszewska, *O potrzebie zmiany klauzuli zasad współżycia społecznego (głos w dyskusji)*, PUG 2003/4, s. 11.

ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania” (zob. wyrok SN z dnia 12.01.1999r., sygn. akt I CKN 971/99<sup>216</sup>). W doktrynie natomiast podkreśla się, że zasady współżycia społecznego to przyjęte przez ludzi, aprobowane normy postępowania, pozwalające w sposób zgodny kształtować stosunki międzyludzkie i eliminować konflikty, a także wyznaczające wzorzec powinnoego zachowania się człowieka w relacjach z innymi ludźmi, oparty na wartościach akceptowanych przez społeczeństwo jako ogół obywateli<sup>217</sup>. Tak rozumiane zasady współżycia społecznego odnoszą się zarówno do stosunków międzyludzkich o charakterze osobistym, jak i majątkowym. Jeżeli chodzi o sferę osobistą, w literaturze jako przykłady takich ogólnie uznanych wartości podaje się m. in. poszanowanie życia każdego człowieka, ochrona jego godności i autonomii czy ochrona strony słabszej przed silniejszą<sup>218</sup>. Oczywiście jest, że źródłem wymienionych wartości nie jest z pewnością jakakolwiek doktryna polityczna, lecz moralność wspólna wszystkim społeczeństwom naszego kręgu kulturowego.

Odnośnie natomiast do zastosowania klauzuli zasad współżycia społecznego w stosunkach o charakterze majątkowym, podstawowym źródłem pojawiających się w związku z tym kontrowersji jest fakt, iż zwłaszcza w początkowym okresie istnienia tej klauzuli w polskim systemie prawnym bywała ona wykorzystywana do uzasadniania prymatu interesów społeczeństwa (a w istocie- państwa socjalistycznego) nad interesem jednostki, co przejawiało się w marginalizowaniu roli własności prywatnej i dążeniu do zastąpienia jej różnymi formami tzw. własności uspołecznionej<sup>219</sup>. Jednakże, jeżeli odrzucić powyższe, marksistowskie założenie o prymacie własności publicznej nad prywatną, okaże się, że również w warunkach gospodarki rynkowej odnajdziemy zastosowanie dla tej klauzuli generalnej. Licznych tego przykładów dostarcza choćby orzecznictwo Sądu Najwyższego z okresu po 1989r. Z zasad współżycia społecznego, zdaniem SN wynika bowiem m. in.:

- konieczność uwzględniania przy podziale majątku wspólnego byłych małżonków ich postępowania w trakcie małżeństwa i wywiązywania się z obowiązku troski o rodzinę (postanowienie SN z dnia 24.04.2013r., sygn. akt IV

---

216 Lex Polonica nr 334887.

217 Zob. B. Janiszewska, *Pojęcie „dobrej wiary” w rozumieniu obiektywnym a zasady współżycia społecznego*, PUG 2003/9, s. 5-6.

218 Zob. M. Safjan, *Klauzule generalne w prawie cywilnym- przyczynek do dyskusji*, PiP 1990/11, s. 55.

219 Na ten temat zob. także M. Safjan, *Klauzule...*, op. cit., s. 49.

CSK 553/2012<sup>220</sup>),

– konieczność troski o przekazane przez rodziców gospodarstwo rolne (za sprzeczne

z zasadami współżycia społecznego zostało uznane trwonienie majątku i doprowadzenie gospodarstwa do ruiny- powołany już wyrok SN z dnia 12.01.1999r., sygn. akt I CKN 971/99),

– konieczność brania pod uwagę sytuacji majątkowej i życiowej strony przy orzekaniu

o kosztach sądowych (postanowienie SN z 06.02.2013r., sygn. akt V CZ 83/2012<sup>221</sup>),

– konieczność liczenia się przez przedsiębiorstwo energetyczne instalujące urządzenia przesyłowe z potrzebami właściciela nieruchomości, na której urządzenia te mają być zainstalowane (wyrok SN z dnia 14.11.2012r., sygn. akt II CSK 176/2012<sup>222</sup>).

Podobne przykłady można by oczywiście mnożyć, ale już na podstawie tych przytoczonych powyżej staje się widoczne, że odwoływanie się do zasad współżycia społecznego w stosunkach majątkowych i gospodarczych nie musi wcale oznaczać konieczności ich oceny przez pryzmat jakiejś ideologii. Istota zasad współżycia społecznego w stosunkach majątkowych w obecnym ustroju sprowadza się bowiem, ogólnie rzecz biorąc do poszanowania dla cudzej własności i cudzej pracy, a także ochrony słabszych uczestników obrotu gospodarczego przed wyzyskiem. Nie ma natomiast żadnych podstaw do wywodzenia z tych zasad generalnej konieczności podporządkowania interesu jednostki interesowi ogółu. Konieczność taka może oczywiście zaistnieć, ale tylko w celu ochrony ogólnie szanowanych wartości, wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji (zob. rozdział 1 niniejszej pracy).

W odniesieniu do stosunków majątkowych pomiędzy właścicielami nieruchomości sąsiednich (najistotniejszych z punktu widzenia niniejszej pracy) za podstawowe zasady współżycia społecznego należy niewątpliwie uznać, oprócz ogólnego obowiązku poszanowania cudzej własności, także obowiązek wzajemnej uczciwości między sąsiadami, powstrzymywania się od wyrządzania szkody sąsiadowi, utrzymywania własnej nieruchomości w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu osób i

---

220 Lex Polonica nr 7320835.

221 Lex Polonica nr 5165378.

222 Lex Polonica nr 5768459.

mienia oraz, jeśli to możliwe, ugodowego rozwiązywania sporów sąsiedzkich. Powyższe normy można by zbiorczo określić jako zasady dobrego sąsiedztwa i wydaje się, że w przepisach tzw. prawa sąsiedzkiego tak sformułowana klauzula generalna mogłaby ewentualnie zastąpić lub uzupełnić klauzulę zasad współżycia społecznego.

Z powyższych rozważań wynika, że treść pojęcia „zasady współżycia społecznego” obejmuje katalog zasad moralnych, obowiązujących niezależnie od panującego ustroju, takich jak szacunek dla godności człowieka, własności, wzajemna uczciwość i lojalność. Oznacza to, że klauzula zasad współżycia społecznego jest na tyle elastyczna, że może być również cenną regułą interpretacyjną w warunkach gospodarki rynkowej. Tymczasem w literaturze proponuje się zastąpienie jej jedną z takich klauzul jak klauzula słuszności, dobrych obyczajów, dobrej wiary, zwyczajów uczciwego obrotu czy zasad sprawiedliwości społecznej<sup>223</sup>. Trudno jednak oprzeć się wrażeniu, że zwolennicy takich rozwiązań nie przedstawiają na poparcie swoich poglądów żadnego innego argumentu poza tezą o rzekomym negatywnym skojarzeniu klauzuli zasad współżycia społecznego z doktryną socjalistyczną<sup>224</sup>. Usunięcie tej klauzuli z prawa cywilnego miałoby, ich zdaniem, wymiar polityczny i symboliczny, wyrażający odcięcie się od komunistycznej przeszłości i przywrócenie klasycznych wzorców, wywodzących się jeszcze z prawa rzymskiego<sup>225</sup>. Spotkać się można również z argumentem, jakoby istnienie tej klauzuli w polskim systemie prawnym miało utrudniać obrót gospodarczy z krajami zachodnimi, bowiem zwrot „zasady współżycia społecznego” jest tam albo niezrozumiały albo kojarzony z aksjologią socjalistyczną<sup>226</sup>. Generalnie zatem zarzuty wobec tej klauzuli sprowadzają się do jej genezy. Jednakże, jak już wykazano powyżej, klauzula ta sprawdza się również w warunkach obecnego ustroju, a w drodze praktyki orzeczniczej nadawana jest jej nowa treść, podkreślająca podstawową rolę kryteriów etycznych, a nie ideologicznych. Skoro zatem klauzula ta przyjęła się już w polskim prawie cywilnym i na jej bazie ukształtowało się bogate orzecznictwo, to pojawia się pytanie o sens zastępowania jej inną klauzulą tylko ze względu na negatywne skojarzenia związane o jej genezą. Wydaje się, że spośród zgłoszonych w tym przedmiocie propozycji, na rozważenie mogłaby zasługiwać jedynie klauzula zasad sprawiedliwości społecznej a w odniesieniu do stosunków sąsiedzkich-

---

223 Zob. T. Zieliński, *Klauzule generalne...*, op. cit., s. 143-144.

224 Zob. np. ibidem, s. 143; Z. Radwański, T. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 19-20.

225 Zob. W. Dajczak, *Zasady współżycia społecznego czy dobra wiara?*, Rejent 2001/1, s. 50 i powołana tam literatura.

226 Zob. Z. Radwański, T. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 19-20; K. Pietrzykowski, *Nadużycie...*, op. cit., s. 129.

zasad dobrego sąsiedztwa. Klauzula zasad uczciwego obrotu jest natomiast za mało uniwersalna, żeby można było zastosować ją do wszystkich sytuacji, w odniesieniu do których ustawodawca odsyłał dotąd do zasad współżycia społecznego- z samego brzmienia tej klauzuli wynika bowiem, że odnosi się ona do stosunków gospodarczych, a nie osobistych i mogłaby, moim zdaniem, znaleźć ewentualnie miejsce w prawie zobowiązań bądź w prawie handlowym. Natomiast najczęściej proponowane klauzule słuszności, dobrej wiary i dobrych obyczajów różnią się od klauzuli zasad współżycia społecznego tym, że, jak słusznie zauważa się w literaturze, nie zawierają „socjocentrycznego” kryterium oceny określonego zachowania, które z kolei zawiera klauzula zasad współżycia społecznego<sup>227</sup>. Wbrew argumentom przeciwników tej klauzuli, przymiotnik „społeczne” wcale nie musi przydawać temu zwrotowi charakteru ideologicznego, powiązanego z doktryną socjalistyczną. Podkreślanie bowiem społecznego wymiaru stosunków międzyludzkich, zarówno publiczno- jak i prywatnoprawnych jest, jak wykazano w niniejszym podrozdziale, zgodne z aksjologią Konstytucji RP, która, traktując o zasadach sprawiedliwości społecznej (art. 2) i społecznej gospodarki rynkowej (art. 20) odwołuje się do idei solidaryzmu społecznego, niemającego nic wspólnego z komunistyczną koncepcją własności. Pogląd o społecznej funkcji własności można bowiem odnaleźć także w nauce społecznej Kościoła katolickiego, której przecież nie można przypisać jakichkolwiek wpływów marksistowskich<sup>228</sup>. Skoro zatem w relacjach międzyludzkich należy mieć na względzie również ich wymiar społeczny, to klauzule słuszności czy dobrych obyczajów tego wymiaru nie oddają, mimo, iż w istocie ich treść jest podobna do zasad współżycia społecznego. Przykładowo w odniesieniu do klauzuli dobrych obyczajów, w doktrynie uznaje się, iż obejmuje ona zwyczajowe zasady uczciwego postępowania, ogólnie akceptowane w społeczeństwie<sup>229</sup>, a więc *de facto* te same zasady, które zwykło się określać jako zasady współżycia społecznego. Nawet przeciwnicy klauzuli zasad współżycia społecznego przyznają, że nietrafny jest pogląd, jakoby klauzula dobrych obyczajów miała jakieś odmienne znaczenie niż klauzula zasad współżycia społecznego<sup>230</sup>.

W literaturze często podkreśla się fakt, iż klauzule dobrych obyczajów, dobrej wiary czy słuszności mają bogatą tradycję i występują także w innych systemach prawnych,

---

227 Zob. B. Janiszewska, *Pojęcie...*, op. cit., s. 5.

228 Zob. M. Saffjan, *Klauzule...*, op. cit., s. 57.

229 Zob. Z. Radwański, T. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 22 i powołana tam literatura.

230 Ibidem, s. 23. Podobnie K. Pietrzykowski, *Nadużycie...*, op. cit., s. 128.



wywodzących się z prawa rzymskiego<sup>231</sup>. Nie zauważa się jednak faktu, że również klauzula zasad współżycia społecznego ma już długą tradycję w polskim prawie i bynajmniej nie jest to tradycja wyłącznie komunistyczna, biorąc pod uwagę znaczną ilość orzecznictwa z okresu po 1989r., odwołującego się do tej klauzuli i nadającego jej treść adekwatną do obecnego ustroju. Skoro zatem jedynym argumentem przemawiającym za usunięciem klauzuli zasad współżycia społecznego z polskiego prawa prywatnego miałby być, wysoce zresztą wątpliwy argument o konieczności „zerwania z przeszłością”, to sens takiego, czysto symbolicznego rozwiązania staje pod znakiem zapytania.

Na zakończenie powyższych rozważań, warto przytoczyć wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.10.2000r., sygn. akt SK 5/99<sup>232</sup>, odnoszący się właśnie do klauzul generalnych o socjalistycznej genezie i stwierdzający, iż art. 5 kc, posługujący się tymi klauzulami jest zgodny z Konstytucją. W uzasadnieniu tego orzeczenia Trybunał uznał, że *„klauzule generalne wyróżniają się spośród zwrotów niedookreślonych tym, że odsyłają do systemu ocen czy norm o charakterze pozaprawnym. W systemie prawa Polski międzywojennej znane były klauzule generalne, których odpowiednikiem stały się „zasady współżycia społecznego”. Ich nazwa pojawiła się wprawdzie w powojennym ustawodawstwie polskim za wzorem radzieckim, nie oznacza to jednak, iż nie mogą one spełniać zbliżonej roli, co klauzule znane dawnemu ustawodawstwu polskiemu. (...) W pełni uprawnione jest zatem twierdzenie, że „klauzula zasad współżycia społecznego występuje obecnie na obszarze prawa cywilnego bez jakichkolwiek ograniczeń ideologicznych” oraz, że „odwołuje się ona do powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości, które są zarazem dziedzictwem i składnikiem kultury europejskiej” (por. Z. Radwański, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1993, s. 43). (...) Tak więc „zasady współżycia społecznego”, mimo, iż wywodzące się z wcześniejszego okresu, mogą być uznawane za zakorzenione w naszym systemie prawa i praktyce prawniczej (por. L. Leszczyński, Funkcje klauzul odsyłających a model ich tworzenia w systemie prawa, PiP 2000/7, s. 13). (...) Stąd też stwierdzić należy, że art. 5 kc nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji, a tym samym nie narusza też zasady ustrojowej wolności działalności gospodarczej, wyrażonej przez art. 20 Konstytucji. Nie może być przez to uznany za anachroniczny*

---

231 Zob. Z. Radwański, M. Zieliński, Uwagi..., op. cit., s. 20-22; W. Dajczak, Zasady..., op. cit., s. 50-52.

232 Lex Polonica nr 348576.

*relikt innego ustroju społeczno-gospodarczego, stanowiący przeszkodę w funkcjonowaniu społecznej gospodarki rynkowej oraz realizacji równej ochrony uczestników obrotu gospodarczego, a tym samym nie narusza też zasady sprawiedliwości społecznej, wyrażonej w art. 2 Konstytucji.*” Powyższe stanowisko Trybunału należy uznać za słuszne. Jest ono także jednym z najmocniejszych chyba argumentów za pozostawieniem klauzuli zasad współżycia społecznego w polskim systemie prawnym.

Odwołanie się do zasad współżycia społecznego może być przydatne w procesie negatoryjnym, związanym z przypadkami immisji. Jak już bowiem wskazano, stosowanie art. 144 kc nie może odbywać się w oderwaniu od treści art. 140 kc, wyznaczającego granice prawa własności, obowiązujące we wszystkich sytuacjach wykonywania tego prawa. Należy jednak mieć na uwadze również art. 5 kc, odnoszący się do tzw. nadużycia prawa. Zgodnie z tym przepisem, nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego, bowiem takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Odnośnie relacji pomiędzy art. 5 a art. 140 kc, w doktrynie zauważa się, iż wskazane w art. 140 kc zasady współżycia społecznego wyznaczają granice prawa własności w sposób abstrakcyjny, co oznacza, że pewien zakres korzystania z rzeczy przez właściciela jest niedopuszczalny *in abstracto*, a takie jego postępowanie nigdy nie będzie uznawane za wykonywanie prawa własności<sup>233</sup>. Natomiast funkcja art. 5 kc polega na umożliwieniu dokonania oceny *in casu*, czy wykonywanie konkretnego uprawnienia w konkretnej sytuacji jest dopuszczalne ze względu na kryteria określone w tym przepisie<sup>234</sup>. Innymi słowy, art. 140 jest przepisem o charakterze bardziej ogólnym, nakazującym właścicielowi przestrzegać pewnych norm postępowania, opartych na uznanych w społeczeństwie wartościach, a art. 5, chociaż odnosi się nie tylko do szeroko pojętego prawa rzeczowego, ale do całego systemu prawa cywilnego, pozwala na podniesienie w konkretnym przypadku zarzutu sprzeczności wykonywania prawa z zasadami współżycia społecznego.

Warto podkreślić, iż zagadnienie dopuszczalności podniesienia zarzutu z art. 5 kc w sprawach o ochronę własności było kwestią dyskusyjną i przedmiotem sporów

---

233 W. Borysiak, *Ochrona własności a nadużycie prawa*, Studia Iuridica 2010/52, s. 18. Zob. także E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 557.

234 Zob. W. Borysiak, *Ochrona...*, op. cit., s. 18. Zob. także T. Dybowski, op. cit., s. 71-72.

w literaturze. Powołanie się na zarzut nadużycia prawa w związku z naruszeniem zasad współzycia społecznego obwarowane jest bowiem wypracowanymi przez piśmiennictwo

i judykaturę warunkami, które można przytoczyć za W. J. Katnerem:

- przez odwołanie się do zasad współzycia społecznego nie można podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych,
- zastosowanie art. 5 kc nie może prowadzić do utraty lub trwałego ograniczenia prawa podmiotowego,
- zasady współzycia społecznego mogą być jedynie środkiem obrony, a nie samodzielną podstawą powództwa,
- nie powinno się powoływać na zasady współzycia społecznego, jeżeli na podstawie samej analizy obowiązujących przepisów możliwe jest znalezienie słusznego moralnie rozstrzygnięcia<sup>235</sup>.

Wszystkie z wymienionych wyżej zasad należy mieć na uwadze przy formułowaniu w procesie negatoryjnym zarzutu nadużycia prawa, opartego na naruszeniu zasad współzycia społecznego, jednakże źródło największych kontrowersji, jak trafnie rzecz ujmuje T. Dybowski, polega na tym, iż „niedopuszczalne jest uchylanie za pomocą zasad współzycia społecznego obowiązujących przepisów prawa, jak również znoszenie istniejących na podstawie obowiązujących przepisów praw podmiotowych i powoływanie do istnienia na ich miejsce nowych praw podmiotowych na rzecz innych podmiotów, praw, których źródłem byłyby wyłącznie zasady współzycia społecznego. W stosunku do prawa własności oznacza to, że na podstawie przepisów odsyłających do zasad współzycia społecznego nie może nastąpić zniesienie lub trwałe ograniczenie własności przysługującej jednemu podmiotowi i powstanie zamiast niej własności lub innego prawa podmiotowego na rzecz drugiego podmiotu”<sup>236</sup>. Innymi słowy, w doktrynie obawiano się zatem, iż odwoływanie się w procesie dotyczącym ochrony własności do zarzutu nadużycia prawa poprzez sprzeczność jego wykonywania z zasadami współzycia społecznego może prowadzić do ukrytego wywłaszczenia właściciela, czyli do sytuacji, w której właściciel de facto nie mógłby korzystać ze swojej rzeczy i stan ten miałby charakter trwały<sup>237</sup>. Należy jednak zauważyć, iż obiekcie co do możliwości wykorzystania tego zarzutu w sprawie opartej

---

235 Zob. W. J. Katner, *Konstrukcja nadużycia prawa w stosunkach sąsiedzkich (art. 144 k.c.)*, Studia Prawno-Ekonomiczne, t. XXIII, Łódź 1980, s. 55 i powołana tam literatura.

236 T. Dybowski, op. cit., s. 71.

237 W. Borysiak, *Ochrona...*, op. cit. s. 24.

na art. 222 kc pojawiają się raczej w stosunku do powództwa windykacyjnego niż negatoryjnego<sup>238</sup>.

W stosunku bowiem do powództwa windykacyjnego przyjmuje się, iż jego oddalenie na podstawie art. 5 kc jest co do zasady niedopuszczalne, z wyjątkiem szczególnie uzasadnionych przypadków<sup>239</sup>.

W odniesieniu natomiast do powództwa negatoryjnego problem ten warto rozważyć na przykładzie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 06.01.2005r., sygn. akt III CK 129/2004<sup>240</sup>. W stanie faktycznym powyższej sprawy powód domagał się od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji przywrócenia poprzedniego stanu jego działek poprzez usunięcie z nich przewodów wodociągowych oraz zaniechania naruszania własności tych działek w przyszłości (przedmiotem procesu nie były zatem immisje w rozumieniu art. 144 kc, lecz inne naruszenie prawa własności niepozbawiające właściciela fizycznego władztwa nad rzeczą, uzasadniające zastosowanie art. 222 § 2 kc). Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę zmienił wcześniejszy wyrok Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa w całości, a podstawą takiego rozstrzygnięcia było m. in. odwołanie się do art. 5 kc, bowiem przedmiotowe przewody wodociągowe zaopatrywały w wodę znaczną część mieszkańców miasta, a zatem ich demontaż bez zapewnienia innej drogi dostarczania wody byłby nie do zaakceptowania z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Rozpatrując skargę kasacyjną powoda od orzeczenia Sądu Apelacyjnego, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swego wyroku zawarł interesujące wywody na temat możliwości odwołania się do zarzutu nadużycia prawa w sprawach o ochronę własności, które warto przytoczyć ze względu na ich doniosłość praktyczną. Zdaniem Sądu Najwyższego, *„z art. 5 kc nie wynika, by jego stosowanie było w jakimś określonym rodzaju spraw cywilnych wyłączone. Świadczy o tym również to, że powołany przepis, będąc normą ogólną, nie precyzuje, co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego, czy też przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Stosowanie wymienionego przepisu może więc wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie*

---

238 Szerzej na ten temat W. Borysiak, *Ochrona...*, op. cit., s. 21-24.

239 Zob. wyroki SN z dnia 22.11.1994r., sygn. akt II CRN 127/94, Lex Polonica nr 309213, z dnia 27.05.1999r., sygn. akt II CKN 337/98, Lex Polonica nr 342803 i z dnia 03.11.2000r., sygn. akt I CKN 287/2000, Lex Polonica nr 348655.

240 Lex Polonica nr 383460.

przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami. Przy stosowaniu tego przepisu trzeba mieć też na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. (...) Orzecznictwo Sądu Najwyższego przeszło znamiennej ewolucję co do możliwości zastosowania art. 5 kc w sprawach o ochronę własności. (...) W ostatnich latach dominuje stanowisko, zgodnie z którym zastosowanie art. 5, jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego, jest co do zasady niedopuszczalne (...). Jednak w wypadkach wyjątkowych Sąd Najwyższy zdaje się dopuszczać możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5. Bardziej liberalnie należy natomiast podejść do możliwości oddalenia powództwa negatoryjnego z powołaniem się na art. 5 kc. Zastosowanie art. 5 kc nie może doprowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego (...). Oddalenie powództwa na podstawie tego przepisu prowadzi do powstania (i aprobowania przez sąd) sytuacji, że stan faktyczny nie odpowiada stanowi prawnemu. W demokratycznym państwie prawnym tego rodzaju trwale stany nie są pożądane, dlatego też przy sięganiu do art. 5 kc należy zachować szczególną ostrożność. Sąd Apelacyjny trafnie wskazał, że nagłe usunięcie przedmiotowych magistrali wodociągowych pozbawiłoby wody kilka dzielnic Krakowa. Jest to ważki argument za tezą, że żądanie powoda stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego, mającego źródło w prawie własności. Z drugiej jednak strony oddalenie powództwa zdaje się stwarzać stan trwały, gdy tymczasem na podstawie art. 5 kc można pozbawić prawo podmiotowe ochrony jedynie przez pewien czas. Właściciel, którego powództwo negatoryjne zostało oddalone z powołaniem się na art. 5 kc, może wprowadzić ze swojego prawa podmiotowego skorzystać w razie zmiany okoliczności faktycznych. Wytaczając nowe (ponowne) powództwo, powinien jednak zgłosić i uzasadnić twierdzenie, że stan faktyczny uległ tak istotnej zmianie, iż w obecnej chwili jego żądanie nie jest już sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Rozważyć jednak trzeba, czy możliwość wykazania tych okoliczności nastąpiłaby w tak odległej przyszłości, iż oddalenie powództwa z powołaniem się na art. 5 kc stanowiłoby w praktyce trwale pozbawienie właściciela ochrony z art. 222 § 2 kc. Okoliczność, iż oddalenie powództwa z powodu

*sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego, nie może doprowadzić do nabycia prawa podmiotowego przez stronę pozwaną, powinna być brana pod uwagę w każdym przypadku stosowania art. 5 kc. Istnieją jednak sposoby, by w określonej sytuacji, korzystanie z nieruchomości przez osobę trzecią stało się zgodne z prawem".*

Przytoczony pogląd Sądu Najwyższego jest zbieżny z poglądem wyrażonym przez T. Dybowskiego, zdaniem którego odwołanie się w sprawie o ochronę własności do zasad współżycia społecznego może prowadzić jedynie do czasowego i ściśle określonego ograniczenia wykonywania uprawnień właścicielskich w pewnych okolicznościach, ze względu na te zasady, natomiast ograniczenie to nie może mieć charakteru trwałego<sup>241</sup>. W przedstawionym powyżej stanie faktycznym powołanie się na zasady współżycia społecznego oznaczałoby w istocie usankcjonowanie trwałego stanu ograniczenia możliwości korzystania przez właściciela ze swej nieruchomości, a więc *de facto* częściowe jego wywłaszczenie. Dlatego też w doktrynie podkreśla się, iż oddalenie powództwa negatoryjnego na podstawie art. 5 kc może nastąpić w zupełnie wyjątkowych przypadkach<sup>242</sup>.

Stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu spotkało się jednak z krytyką, której nie można odmówić słuszności. Jak bowiem trafnie wskazuje A. Zbiegień w glosie do tegoż orzeczenia, nadużywanie poglądu, zgodnie z którym w wyniku zastosowania art. 5 kc nie może powstać żaden stan trwały, może prowadzić do utraty z pola widzenia tak naprawdę najważniejszej kwestii, do której odnosi się ten przepis, a mianowicie problematyki etyczno-moralnej<sup>243</sup>. Mechaniczne stosowanie koncepcji przyjętej w przedmiotowym wyroku mogłoby bowiem powodować przyznanie ochrony prawnej takiemu sposobowi wykonywania prawa, który byłby rażąco sprzeczny z zasadami współżycia społecznego<sup>244</sup>. Jako przykład takiego, błędnego zastosowania art. 5 kc, A. Zbiegień podaje właśnie glosowane orzeczenie, odwołując się do zachowania powoda, które polegało najpierw na wstrzymaniu budowy pozwalającej na stworzenie zastępczego systemu zasilania w wodę, a następnie wytoczenie powództwa o usunięcie przewodów wodociągowych, które- gdyby nie wstrzymanie budowy- mogłyby zostać

---

241 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 71.

242 Ibidem.

243 Zob. A. Zbiegień, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 06.01.2005r., sygn. akt III CK 129/04*, Pałestra 2006/9-10, s. 306-307.

244 Ibidem.

bez większych przeszkód usunięte<sup>245</sup>. Wstrzymanie przez powoda budowy systemu zastępczego, przy jednoczesnym żądaniu usunięcia już istniejących wodociągów, prowadziłoby zatem do sprzecznego z zasadami współżycia społecznego pozbawienia dostępu do wody mieszkańców kilku dzielnic miasta. Dlatego też, moim zdaniem, w razie podniesienia przez pozwanego w procesie negatoryjnym zarzutu nadużycia prawa, ocena moralna postępowania powoda powinna następować przed rozważeniem zagadnienia, czy ewentualne oddalenie powództwa stworzyłoby dla niego stan trwałej niemożności żądania ochrony na podstawie art. 222 § 2 kc. W razie bowiem negatywnej oceny zachowania powoda z punktu widzenia etycznego, oddalenie powództwa byłoby zasadne niezależnie od faktu, czy stworzyłoby to sytuację *res iudicata*. Nie ulega zresztą wątpliwości, że nawet pomimo oddalenia powództwa powód nie byłby pozbawiony ochrony prawnej w razie takiej zmiany stanu faktycznego, która uzasadniałaby twierdzenie, że nie zachodzą już żadne okoliczności mogące usprawiedliwiać naruszenia jego prawa własności, dokonywane przez pozwanego.

Zarzut naruszenia prawa ze względu na sprzeczność określonego zachowania z zasadami współżycia społecznego można zatem rozważać z dwóch perspektyw- powoda i pozwanego w ewentualnym procesie negatoryjnym. Z perspektywy powoda, jak słusznie zauważa W. J. Katner, zarzut ten można podnieść przede wszystkim w sytuacji, gdy immisja pośrednia pochodząca z nieruchomości sąsiedniej nie przekracza co prawda przeciętnej miary, ale zachowanie właściciela należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a zatem- z punktu widzenia art. 144 kc oddziaływanie jest legalne, lecz o jego bezprawności decyduje naruszenie art. 5 kc<sup>246</sup>. Należy nadmienić, że powyższy pogląd może tym bardziej odnosić się również do immisji bezpośrednich, jeżeli przyjmiemy ich rozumienie jako celowych oddziaływań na nieruchomość, dodatkowo cechujących się jakimś stopniem złej woli po stronie dokonującego naruszeń. Zresztą, jeżeli istnieje czynnik złej woli (*animus turbandi*), to takie naruszenia zawsze są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nawet jeżeli nie przekraczają przeciętnej miary. Za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego należy zatem uznać wszelkie oddziaływania na nieruchomość sąsiednią, dokonywane w zamiarze dokuczenia sąsiadowi, a udowodnienie takiego zamiaru wystarczy do uwzględnienia powództwa

---

245 A. Zbiegień, *Glosa...*, op. cit., s. 307.

246 W. J. Katner, op. cit., s. 170.

negatoryjnego<sup>247</sup>.

Jak już wspomniano, w naszym kręgu kulturowym, jedną z naczelných zasad współżycia społecznego jest szacunek dla życia i zdrowia człowieka. Sprzeczność z zasadami współżycia społecznego będzie więc także zachodzić w przypadkach, w których oddziaływania na nieruchomości powodują zagrożenie dla życia lub zdrowia innych osób, nawet jeżeli istnieje jakaś ważna potrzeba, np. gospodarcza, mogąca w innych okolicznościach uzasadniać dokonywanie takich oddziaływań. Życie i zdrowie ludzkie jest bowiem wartością nadrzędną nad jakimikolwiek kryteriami ekonomicznymi. Problem powstaje natomiast w sytuacji, gdy oddziaływania zagrażające zdrowiu powstają w wyniku realizacji celów związanych z szeroko pojętym interesem ogółu. Przykładem może być choćby przytoczona w rozdziale I niniejszej pracy sprawa lotniska wojskowego w Poznaniu, generującego hałas mogący niewątpliwie, przy dłuższym przebywaniu w jego sąsiedztwie, spowodować uszkodzenie słuchu. Z takimi przypadkami, choć mniej spektakularnymi, stykamy się na co dzień, bowiem wiele obiektów użyteczności publicznej (np. drogi, dworce, elektrownie, urządzenia przesyłowe, wysypiska śmieci) może być źródłem emisji, nawet przekraczających przeciętną miarę. Istnienie takich obiektów jest jednak konieczne i uzasadnione potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa, sprawnej komunikacji, zaopatrzenia w media, utylizowania niebezpiecznych odpadów itp., a zatem funkcjonują one w słusznym interesie społeczeństwa. Z drugiej jednak strony była już mowa o tym, iż w obecnym ustroju nie ma możliwości automatycznego przyznawania interesowi ogółu pierwszeństwa nad interesem jednostki, tym bardziej, jeżeli chodzi o jej zdrowie. Jak zatem wyważyć te interesy w omawianych sytuacjach?

Niewątpliwie trudno zaakceptować możliwość nakazania przez sąd rozpoznający powództwo negatoryjne rozebrania np. elektrowni opalanej węglem tylko z tego powodu, że wydobywający się z jej kominów dym powoduje u osób zamieszkujących w jej sąsiedztwie (i to nawet większej liczby osób) dolegliwości układu oddechowego. Obiekt ten jest bowiem niezbędny, aby mieszkańcy określonej miejscowości (w tym przecież także osoby odczuwające bezpośrednio negatywne oddziaływania) mogli korzystać z energii elektrycznej. Chociaż więc mamy do czynienia z najbardziej szkodliwymi z możliwych zakłóceń, bo oddziałującymi na zdrowie ludzkie, to jednak, moim zdaniem, nie można w tym przypadku powoływać się

---

247 Zob. ibidem, s. 170.



na zasady współżycia społecznego jako uzasadnienia dla zakazu działalności takiego obiektu. Można natomiast odwołać się do tychże zasad w zakresie żądania, aby podmiot zarządzający taką elektrownią dołożył wszelkich możliwych w świetle aktualnego stanu techniki starań, aby maksymalnie ograniczyć negatywne skutki zdrowotne dokonywanej emisji gazów i pyłów. Jak bowiem słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.05.2002r., sygn. akt V CKN 1021/2000<sup>248</sup>, „treść art. 144 w zw. z art. 222 § 2 kc pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, obowiązków minimalizujących występujące immisje pośrednie”. W ramach realizacji zasad współżycia społecznego należy zatem dążyć do jak najlepszego zabezpieczenia obiektów użyteczności publicznej, mogących emitować substancje szkodzące zdrowiu, np. poprzez instalowanie odpowiednich filtrów. Również oddziaływania wynikłe z zaniechania zainstalowania takich zabezpieczeń mogą zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nawet w sytuacji, gdy dany obiekt służy interesowi ogółu.

Do zasad współżycia społecznego można się także odwoływać w przypadku immisji niematerialnych, szczególnie tych o charakterze obyczajowym. W sytuacji, gdy na nieruchomości sąsiedniej znajduje się np. plaża nudystów, agencja towarzyska, billboard prezentujący treści pornograficzne czy miejsce spotkań alkoholików lub narkomanów, stosunkowo łatwo udowodnić naruszenie zasad współżycia społecznego rozumianych jako pewne powszechnie uznane normy moralne. Należy jednak pamiętać o tym, iż jak już wskazano w niniejszej pracy, przy tego rodzaju immisjach, powinno się brać pod uwagę wartości i zasady etyczne wyznawane przez ogół (a przynajmniej większość) społeczeństwa, a nie tylko subiektywne odczucia konkretnych osób. Przykładowo, inaczej na sąsiedztwo billboardu przedstawiającego wizerunek o podtekście wyraźnie seksualnym będzie reagować osoba starsza, a inaczej człowiek młody, inaczej osoba silnie religijna, a inaczej ateista. Zasady współżycia społecznego powinny być jednak z założenia na tyle uniwersalne aby każdy człowiek, niezależnie od wyznawanego światopoglądu, mógł się z nimi identyfikować. Wszelkie normy obyczajowe, zwłaszcza odnoszące się do sfery seksualności człowieka są natomiast z natury dość płynne i różnie pojmowane przez różne osoby, a ponadto zmienne w czasie- to, co jeszcze kilkadziesiąt lat temu byłoby uznane za wywołujące zgorszenie, dzisiaj może być traktowane jako normalne. Dlatego też, powołując się w takich

sytuacjach na zasady współzycia społecznego, powinno się moim zdaniem wskazać konkretną zasadę, którą naruszają oddziaływania pochodzące z sąsiedniej nieruchomości. Do takich zasad może należeć chociażby brak przyzwolenia na prezentowanie treści propagujących zachowania sprzeczne z prawem lub obowiązek rodziców chronienia swoich dzieci przed kontaktem ze zjawiskami mogącymi zaszkodzić ich zdrowiu fizycznemu i psychicznemu, a także prawidłowemu rozwojowi. Naruszenie przez właściciela nieruchomości sąsiedniej tego rodzaju zasad współzycia społecznego będzie uzasadniało uwzględnienie powództwa negatoryjnego, nawet jeżeli naruszenia te nie przekraczają przeciętnej miary.

Na początku rozważań dotyczących możliwości zastosowania art. 5 kc w procesie negatoryjnym przytoczono pogląd, iż oddalenie powództwa na podstawie tego przepisu powinno być ograniczone do wyjątkowych sytuacji i może prowadzić jedynie do czasowego i ściśle oznaczonego, a nie trwałego ograniczenia właściciela w możliwości wykonywania swego prawa. Niewątpliwie jednak, zwłaszcza biorąc pod uwagę słuszną krytykę powyższego stanowiska, należy uznać, iż w pewnym zakresie również pozwany w procesie negatoryjnym ma możliwość powoływania się na nadużycie prawa przez powoda, w przypadkach, w których immisje co prawda przekraczają przeciętną miarę, jednakże wystąpienie z powództwem negatoryjnym należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego<sup>249</sup>. W doktrynie jako przykład tego rodzaju sytuacji podaje się roszczenia związane z immisjami pochodzącymi z zakładów przemysłowych<sup>250</sup>. Jak już wspomiano powyżej, istnienie różnych obiektów przemysłowych jest konieczne dla gospodarki, a w przypadku obiektów użyteczności publicznej (autostrady, elektrownie, lotniska, instalacje przesyłowe itp.)- również dla zaspokojenia potrzeb społeczeństwa w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w energię czy inne dobra konsumpcyjne. Żądanie zaprzestania negatywnych oddziaływań pochodzących z tych obiektów byłoby często równoznaczne z żądaniem całkowitego ustania ich działalności, co z oczywistych względów godziłoby w słuszny interes ogółu i byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Natomiast, jak już wskazano, można żądać od tego typu zakładów, aby stosowały odpowiednie zabezpieczenia mające na celu zmniejszenie emisji szkodliwych substancji. Słusznie zatem zauważa W. J. Katner, iż art. 5 kc znajdzie zastosowanie wtedy, gdy powód domaga się wyłącznie zaniechania działalności przemysłowej czy

---

249 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 170.

250 Ibidem.

usługowej w sąsiedztwie, mimo że pożądane ograniczenie immisji można uzyskać poprzez zainstalowanie urządzeń zabezpieczających<sup>251</sup>. Na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego można więc powoływać się przede wszystkim w wypadku braku miarkowania roszczeń przez powoda, czyli występowania z roszczeniami najdalej idącymi, podczas gdy dla zmniejszenia oddziaływań do akceptowalnego poziomu wystarczyłyby mniej radykalne środki. Nadużyciem prawa, sprzecznym z zasadami współżycia społecznego będzie także wytoczenie powództwa negatoryjnego bez uzasadnionego powodu, jedynie z czystej złośliwości i chęci dokuczenia sąsiadowi, przy jednoczesnej świadomości, że rzekome zakłócenia nie przekraczają przeciętnej miary.

Nie ulega jednak wątpliwości, że więcej możliwości odwołania się do zasad współżycia społecznego w procesie negatoryjnym ma powód niż pozwany. Co do zasady nie ma przeszkód, aby pozwany w procesie negatoryjnym mógł żądać oddalenia powództwa, powołując się na nadużycie prawa przez powoda i sprzeczność jego roszczenia z zasadami współżycia społecznego, aczkolwiek faktyczne szanse powodzenia takiej argumentacji mogą okazać się raczej znikome, zwłaszcza w sytuacjach, gdy immisje pochodzące z zakładów przemysłowych powodują negatywne skutki dla zdrowia okolicznych mieszkańców.

#### **§ 4 Przeciętna miara**

Jak już wskazano w niniejszej pracy, samo pojęcie „przeciętna miara” nie jest klauzulą generalną, bowiem nie odznacza się charakterystycznym dla takich klauzul zabarwieniem aksjologicznym. Jest ono zatem zwrotem niedookreślonym, aczkolwiek stosowanie go w praktyce może wymagać odwołania się także w pewnym zakresie do kryteriów aksjologicznych, bowiem ustawodawca w art. 144 kc nakazuje oceniać przeciętną miarę immisji przez pryzmat społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Pierwszy z wymienionych zwrotów jest typową klauzulą generalną, a zatem można uznać, iż również interpretacja pojęcia „przeciętnej miary” będzie wymagać nadania jej w pewnym zakresie charakteru aksjologicznego.

---

251 W. J. Katner, op. cit., s. 171.

Jako zwrot niedookreślony, pojęcie „przeciętna miara” samo w sobie nic nie oznacza, a jego konkretyzacja możliwa jest jedynie w odniesieniu do realiów konkretnego przypadku. Jednakże już na podstawie samego posłużenia się przez ustawodawcę słowem „przeciętna” możemy wywnioskować, iż, jak słusznie wskazuje S. Rudnicki, zakłócenia powinny być w obiektywnym odczuciu większe niż zwykle odczuwane na danym terenie<sup>252</sup>. Decydujące powinno być zatem kryterium przedmiotowe (obiektywne), a subiektywne odczucia poszczególnych osób mogą mieć znaczenie o tyle, o ile są to osoby o zwiększonej wrażliwości (np. dzieci, osoby chore czy niepełnosprawne), co może powodować konieczność uznania za niedozwolone immisje zakłóceń, które nie przekraczałyby przeciętnej miary w mniemaniu tzw. „typowego obywatela”<sup>253</sup>.

Za nietrafne należy uznać stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 28.12.1979r., sygn. akt III CRN 259/79<sup>254</sup>, zgodnie z którym „*pojęcie „przeciętna miara” zakłada obowiązek biernego znoszenia oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeśli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego, czyli nie zmierza wyłącznie w sposób umyślny do szkodenia i dokuczenia*”. Takie rozumienie „przeciętnej miary” ograniczałoby bowiem zakres zastosowania art. 144 kc w istocie jedynie do tzw. immisji bezpośrednich. Dla uznania danego zachowania za naruszenie tego przepisu nie powinno mieć znaczenia, czy zachowanie to jest podejmowane w bezpośrednim zamiarze dokuczenia sąsiadowi, czy też jest jedynie ubocznym skutkiem jakiejś działalności. Przeciętną miarę należy zatem odnosić jedynie dla rozmiaru i natężenia oddziaływań, a nie do kwestii nastawienia psychicznego sprawcy naruszeń.

W literaturze spotyka się rozbieżne poglądy w kwestii, czy treść art. 144 kc odnosi się do miary skutku (zakłócenia) czy też miary przyczyny (działania lub zaniechania wywołującego zakłócenie). Przykładowo, S. Rudnicki opowiada się za stanowiskiem pierwszym (nie uzasadniając tego jednak szerzej)<sup>255</sup>, natomiast zdaniem W. J. Katnera, ogół przepisów prawa sąsiedzkiego ma na celu określenie kompromisu między interesami właścicieli, uwzględniając ich zachowania, a nie skutki tych zachowań jako zjawisko wtórne<sup>256</sup>. Autor ten, odwołując się do wykładni językowej, wskazuje, iż art. 144 kc mówi o „powstrzymaniu się od działań, które by zakłócały

---

252 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 24.

253 Zob. podobnie W. J. Katner, op. cit., s. 74.

254 Lex Polonica nr 351250.

255 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, s. 24; tenże: *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012, s. 99.

256 W. J. Katner, op. cit., s. 73.

korzystanie z nieruchomości sąsiednich", a zatem ma także cel prewencyjny<sup>257</sup>. Moim zdaniem, pogląd ten jest słuszny, gdyż ograniczenie pojęcia „przeciętnej miary” jedynie do miary skutku utrudniałoby dochodzenie roszczeń właścicielom, którzy doświadczają zakłóceń niekoniecznie wywołujących jakiś określony skutek, ale pomimo tego bardzo uciążliwych. Trafny jest w tym kontekście powołany przez W. J. Katnera przykład immisji polegających na nadmiernym hałasie, w wypadku których bierzemy co prawda pod uwagę skutki, jakie on wywołuje, ale znacznie częściej dokonujemy oceny, mając na względzie tylko samo działanie<sup>258</sup>. Rozwijając powyższy przykład, można zauważyć, że w przypadku hałasu określone negatywne skutki (np. uszkodzenie słuchu) mogą w ogóle nie wystąpić, bądź też stanowić jedynie potencjalne zagrożenie, natomiast samo działanie powodujące hałas (np. praca maszyn produkcyjnych) może być wręcz nie do zniesienia dla sąsiadów. Na aprobatę zasługuje zatem stanowisko, iż przeciętną miarę zakłóceń należy postrzegać nie tylko przez pryzmat ich skutków, ale również samych działań lub zaniechań powodujących te zakłócenia.

Jak już wspomniano, ocena przeciętnej miary uzależniona jest od okoliczności konkretnej sprawy, z uwzględnieniem kryteriów ustawowych- społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Oba te kryteria są jednakowo ważne i nie jest możliwe dokonanie oceny miary zakłóceń tylko na podstawie jednego z nich, w oderwaniu od drugiego<sup>259</sup>. W doktrynie i orzecznictwie podejmowane były natomiast próby wypracowania kryteriów pomocniczych, według których można ustalić ewentualne przekroczenia przeciętnej miary zakłóceń. J. Szachułowicz jako przykłady takich kryteriów wymienia: miejsce położenia nieruchomości (ściśle związane z kryterium jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia), ewentualne przemiany charakteru jej położenia (np. możliwość lokalizacji jeszcze innych obiektów będących źródłem immisji) oraz stan rozwoju techniki (ważny pod kątem możliwości ewentualnego zainstalowania urządzeń zmniejszających poziom emisji szkodliwych substancji)<sup>260</sup>.

Kontrowersje budzi natomiast znaczenie ustalanych przez organy państwowe ustawowych bądź określonych decyzją administracyjną mierników, norm i dopuszczalnych poziomów emisji dla oceny przeciętnej miary zakłóceń. Jak już

---

257 Ibidem.

258 W. J. Katner, op. cit., s. 73.

259 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 24.

260 Zob. J. Szachułowicz, *Odpowiedzialność przedsiębiorstw za szkody sąsiedzkie*, NP 1965/11, s. 1273-1274.

bowiem podkreślano, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 140 kc, właściciel przy wykonywaniu swego prawa, obowiązany jest stosować się do ustaw i innych aktów prawnych wydawanych przez kompetentne organy na podstawie upoważnienia ustawowego. Jednakże w praktyce pojawiają się sytuacje, w których w procesie negatoryjnym dochodzi do ustalenia (najczęściej na podstawie opinii biegłego), że występujący na danej nieruchomości poziom emisji hałasu czy szkodliwych substancji nie przekracza dopuszczalnych norm, a zatem teoretycznie należałoby uznać, iż właściciel postępuje zgodnie z prawem, a zakłócenia nie przekraczają przeciętnej miary. W związku z tym pojawia się pytanie, czy w każdym tego typu przypadku powództwo negatoryjne należy oddalić i czy możliwa jest sytuacja, w której immisje nieprzekraczające ustawowo dopuszczalnego poziomu będą jednak mogły zostać uznane za przekraczające przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 kc. Niewątpliwie na aprobatę zasługuje stanowisko wyrażone m. in. przez W. J. Katnera i T. Dybowskiego, zgodnie z którym niezależnie od wszelkich mierników i norm, należy zawsze uznać za niedopuszczalne oddziaływania, które zagrażają życiu lub zdrowiu ludzkiemu<sup>261</sup>.

Problem pojawia się natomiast w przypadkach, w których oddziaływania co prawda znacząco utrudniają korzystanie z sąsiedniej nieruchomości, ale nie został udowodniony ich bezpośredni szkodliwy wpływ na zdrowie. W doktrynie spotyka się poglądy, zgodnie z którymi normy dopuszczalnych zanieczyszczeń, przewidziane w przepisach administracyjnych wchodzą wówczas w miejsce kryterium przeciętnej miary, przewidziane w art. 144 kc<sup>262</sup>. Innymi zatem słowy, ustalenie, iż oddziaływania, których negatywnego wpływu na życie lub zdrowie ludzkie nie można udowodnić, nie przekraczają administracyjnych norm emisji określonych czynników bądź substancji, skutkowałoby, zdaniem zwolenników powyższej tezy, koniecznością oddalenia powództwa negatoryjnego, niezależnie od uciążliwości, jakie tego typu zakłócenia powodują dla sąsiadów. Pogląd ten jest jednak, moim zdaniem, błędny, co potwierdza także najnowsze orzecznictwo sądowe. Przykładem może być sprawa rozpatrywana przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK 169/2008<sup>263</sup>, w której źródłem konfliktu sąsiedzkiego był hałas dobiegający z warsztatu rzemieślniczego. W warsztacie tym wykorzystywane było bowiem krosno tkackie, emitujące uciążliwy dźwięk, słyszalny w całym domu powoda i utrudniający mu

---

261 W. J. Katner, op. cit., s. 74; T. Dybowski, op. cit., s. 327.

262 Tak np. T. Dybowski, op. cit., s. 328.

263 Lex Polonica nr 2032024.

korzystanie z nieruchomości. W toku postępowania ustalono, iż poziom dźwięku przenikający do mieszkania powoda nie został przekroczony w stosunku do wytycznych ustalonych w Polskiej Normie, jednakże sądy I i II instancji uznały, iż mimo tego przedmiotowe zakłócenia można rozpatrywać w kategoriach uciążliwości i nakazały ich zaniechanie. Rozpatrując skargę kasacyjną pozwanych właścicieli warsztatu tkackiego, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że „*pojęcia przeciętna miara nie można, wbrew zarzutom podniesionym w skardze kasacyjnej, definiować wyłącznie przez pryzmat wyników pomiarów natężenia hałasów dokonanych przez biegłego. Mają one wprowadzić istotne znaczenie przy definiowaniu tego pojęcia rzutującego na ocenę, czy zachowanie pozwanych jest bezprawne, jednak wyniki takich pomiarów nie przesądzają ani o bezprawności, ani o przekroczeniu przeciętnej miary (art. 144 kc). Bezprawności działań pozwanych nie usuwa także uzyskanie przez nich decyzji administracyjnej zezwalającej na prowadzenie działalności rzemieślniczej w budynku graniczącym z mieszkaniem powoda*”.

Podobnie stwierdził Sąd Najwyższy w innym orzeczeniu z dnia 14.05.2002r., sygn. akt V CKN 1021/2000<sup>264</sup>, zgodnie z którym „*dopuszczalna miara zakłóceń ustalana jest przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych, a istniejące normy administracyjne dopuszczalnych zakłóceń w postaci np. emisji hałasu mają znaczenie pomocnicze. Z jednej bowiem strony przekroczenie takich norm z zasady stanowi także przekroczenie przeciętnej miary wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, z drugiej jednak zakłócenia pozostające w granicach norm administracyjnych mogą wskazaną przeciętną miarę przekraczać*”.

Powyższe poglądy zasługują na aprobatę, bowiem nawet jeżeli w procesie negatoryjnym dochodzi do badania stopnia natężenia poziomu emisji hałasu czy szkodliwych substancji i jego pomiaru według norm ustawowych, a pomiar ten wykaże, iż nie nastąpiło przekroczenie poziomu dopuszczalnej emisji, nie przesądza to jeszcze o konieczności oddalenia powództwa. Decydujące znaczenie dla oceny przeciętnej miary mają kryteria określone w art. 144 kc, a stopień uciążliwości stwarzany przez immisje może być niezależny od przekroczenia bądź nieprzekroczenia standardów ustawowych. Jak słusznie zauważa S. Rudnicki, administracyjnoprawny charakter przepisów określających tego rodzaju normy wskazuje na to, że ich bezpośrednim celem jest ochrona określonego interesu publicznego niezwiązanego lub tylko luźno związanego z

sąsiedztwem nieruchomości, natomiast cywilnoprawne przepisy prawa sąsiedzkiego mają na celu przede wszystkim ochronę prywatnoprawnych interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich<sup>265</sup>. Także W. J. Katner trafnie wskazuje, iż z jednej strony przepisy administracyjne i cywilnoprawne zostały ustanowione przez tego samego ustawodawcę i stanowią część jednego porządku prawnego, a zatem co do zasady powinny uwzględniać te same kryteria pomiaru dopuszczalnych zakłóceń, to jednak z punktu widzenia podstawowego celu przepisów prawa sąsiedzkiego, jakim jest ochrona interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich, normy administracyjne mogą okazać się niewystarczające, tym bardziej, że posługują się one sztywnymi liczbami, z pominięciem przesłanek określonych w art. 144 kc, takich jak społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa czy stosunki miejscowe<sup>266</sup>. Ten sam Autor zwraca także uwagę, iż art. 144 kc właśnie dlatego posługuje się zwrotami niedookreślonymi, aby można było je elastycznie dostosować do realiów konkretnej sprawy oraz dynamicznie zmieniających się stosunków społeczno-gospodarczych, w związku z czym niezasadne byłoby zastąpienie ich sztywnymi administracyjnymi normami liczbowymi<sup>267</sup>. Uzasadnione jest zatem stanowisko, iż wyniki dokonanych na potrzeby procesu negatoryjnego pomiarów poziomu emisji hałasu czy szkodliwych substancji nie wiążą sądu cywilnego.

Natomiast w sytuacji przeciwnej do opisanej powyżej, tzn. takiej, w której wykazane zostanie przekroczenie ustawowych norm emisji, w doktrynie wskazuje się, że w zasadzie prawie zawsze przekroczenie dopuszczalnego poziomu zakłóceń jest zarazem przekroczeniem przeciętnej miary<sup>268</sup>. Tutaj warto zauważyć, że trafnej klasyfikacji problemów związanych z wpływem norm administracyjnych na ocenę przeciętnej miary dokonał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.07.2003r., sygn. akt I CKN 497/2001<sup>269</sup>, w którym wskazał, iż *„zawarte w przepisach administracyjnych normy dopuszczalnych oddziaływań nie wywołują wprost skutków w dziedzinie prawa cywilnego i nie zastępują kryteriów „przeciętnej miary zakłóceń”, ustalanych autonomicznie i bezpośrednio na podstawie art. 144 kc. Takie stwierdzenie nie wyczerpuje jednak zagadnienia. Po pierwsze, przy respektowaniu odrębnego charakteru mierników, akcentuje się jednak, że normy administracyjne stanowią pewien*

---

265 S. Rudnicki, *Własność...*, op. cit., s. 99.

266 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 89.

267 Zob. ibidem.

268 Ibidem. Zob. też S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 35.

269 Lex Polonica nr 1826549.



*dodatkowy, uzupełniający element oceny stopnia zakłóceń i nie pozostają całkowicie bez znaczenia dla oceny, czy zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 kc, zwłaszcza, że najczęściej przy ustalaniu dopuszczalnego poziomu zakłóceń uwzględniane są podobne czynniki. Po drugie, przedstawiony pogląd zasadniczo wyraża myśl, że fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 kc, że zakłócenia przekraczają przeciętną miarę. Po trzecie wreszcie, równie zgodnie przyjmuje się, że zasada ta nie działa w sytuacji odwrotnej, bowiem z reguły udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm administracyjnych będzie także dowodem przekroczenia przeciętnej miary w ujęciu cywilistycznym".*

Powyższe stanowisko jest bez wątpienia słuszne, lecz można by rozważać, iż skoro jednak, jak wskazano wyżej, w stosunkach sąsiedzkich należy brać pod uwagę przede wszystkim kryteria prywatnoprawne, a nie publicznoprawne, to niewykluczone jest, moim zdaniem- aczkolwiek w zupełnie wyjątkowych przypadkach- przyznanie ochrony słusznemu interesowi pozwanego, mimo, iż wyniki pomiarów zakłóceń wskazują na przekroczenie standardów ustawowych. Do takich sytuacji będą z pewnością należeć wypadki, w których ograniczenie poziomu emisji możliwe jest po zainstalowaniu odpowiednich zabezpieczeń. Wówczas niecelowe byłoby nakazanie całkowitego zaniechania zakłóceń (co niejednokrotnie oznaczałoby np. konieczność zaprzestania działalności gospodarczej), bowiem wystarczyłoby nakazanie zastosowania takich zabezpieczeń, które pozwoliłyby zmniejszyć immisje do akceptowalnego poziomu.

Przy dokonywaniu oceny przeciętnej miary zakłóceń duże znaczenie ma także czas ich występowania. Jak już wskazano w rozdziale II niniejszej pracy, aby dane działanie mogło być uznane za immisję, musi ono cechować się względną stałością, a przynajmniej cykliczną powtarzalnością. W praktyce zdarzają się natomiast sytuacje, w których uciążliwe zakłócenia występują np. tylko w niektórych dniach tygodnia czy w określonej porze dnia. Dotyczyć to może np. zakładów produkcyjnych, w których powodująca hałas maszyna jest włączana tylko na kilka godzin dziennie czy też lokali rozrywkowych z głośną muzyką, czynnych tylko wieczorami lub w weekendy. Z całą pewnością jako najbardziej uciążliwe należy ocenić zakłócenia występujące w porze nocnej. Nawet jeżeli określone hałasy w ciągu dnia nie przekraczają przeciętnej miary,

te same zakłócenia w porze nocnej mogą być uznane za niedopuszczalne immisje<sup>270</sup>. Natomiast w wypadku zakłóceń występujących w porze dziennej, należy mieć na uwadze przede wszystkim częstotliwość i natężenie tych zakłóceń, jak również okoliczność, czy w czasie ich trwania na nieruchomościach sąsiednich faktycznie przebywają osoby mogące odczuwać ich negatywne skutki. Przykładem może być sytuacja opisana w cytowanym już wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK 169/2008<sup>271</sup>, dotyczącym immisji związanych z pracą krosna tkackiego. Krosno to pracowało co prawda tylko przez kilka godzin dziennie, ale włączane było w różnych porach dnia, czasami nawet ok. godz. 23. Oczywiście jest zatem, że czas trwania zakłóceń obejmował okres, kiedy powód i jego rodzina byli w domu i uciążliwy hałas przeszkadzał im w pracy, rozmowach, korzystaniu z radia i telewizji, a także wypoczynku.

Podobnego stanu rzeczy dotyczył także przytoczony już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007<sup>272</sup>, w której to sprawie źródłem zakłóceń było sąsiedztwo domu przedpogrzebowego. Uroczystości żałobne w tymże domu odbywały się tylko w godzinach popołudniowych, jednakże nie przeszkodziło to Sądowi uznać, iż spowodowało to u powodów negatywne skutki w sferze psychiki. Dlatego też w tego typu przypadkach konieczne jest wykazanie, że chociaż immisje mają miejsce w tylko w określonej porze dnia lub powtarzają się (nawet nieregularnie), to jednak powodują tak istotne zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości, że uzasadnione jest żądanie ich zaniechania bądź ograniczenia.

Kryterium czasowe ma znaczenie także w kwestii momentu dokonywania oceny przeciętnej miary. Pojawia się bowiem pytanie, w stosunku do jakiej chwili należy dokonać tej oceny. Zdaniem W. J. Katnera, ocena przeciętnej miary może być dokonana według stanu rzeczy występującego w momencie powstania zakłóceń, spowodowania szkody, wniesienia powództwa lub wydania wyroku<sup>273</sup>. Z kolei T. Dybowski wskazuje, iż oceny tej należy dokonywać w chwili wystąpienia z roszczeniem<sup>274</sup>. Zgodnie natomiast z art. 316 § 1 kpc, sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Moim zdaniem, nie stoi to jednak na przeszkodzie możliwości dokonania oceny przeciętnej miary na podstawie stanu rzeczy

---

270 Zob. podobnie W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 70.

271 Lex Polonica nr 2032024.

272 Lex Polonica nr 1619202.

273 W. J. Katner, op. cit., s. 74.

274 T. Dybowski, op. cit., s. 326.

występującego w którymś z wymienionych powyżej momentów, czego potwierdzeniem jest treść art. 222 § 2 kc. Określone w tym przepisie roszczenia negatoryjne to roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Drugie z tych roszczeń, jak słusznie zauważa się w doktrynie polega na domaganiu się, aby naruszający własność zaprzestał swego bezprawnego zachowania i nie ponawiał go w przyszłości<sup>275</sup>. Dlatego też obowiązek kierowania się przez sąd orzekający stanem rzeczy istniejącym w chwili zamknięcia rozprawy nie oznacza konieczności oddalenia powództwa negatoryjnego w sytuacji, kiedy w toku procesu stwierdzono, iż mają miejsce immisje, jednakże w momencie zamknięcia rozprawy immisje te ustały. Skoro bowiem właściciel nieruchomości sąsiedniej dopuścił się już niedozwolonych oddziaływań, a istnieje realna obawa, że mogą się one powtórzyć w przyszłości, to wystąpienie takiej obawy daje możliwość żądania zaniechania tych oddziaływań na przyszłość, nawet pomimo ich niewystępowania w chwili zakończenia procesu sądowego<sup>276</sup>. Należy zatem przychylić się do stanowiska T. Dybowskiego, który wskazuje, iż nie można nie brać pod uwagę (oczywiście w rozsądnych granicach) przewidywanego rozwoju stosunków miejscowych w przyszłości<sup>277</sup>. Wobec powyższego sąd nie powinien oddalać powództwa, lecz nakazać pozwanemu zaniechanie naruszeń *pro futura*.

Warto zauważyć, iż na tle znaczenia przesłanki czasowej dla oceny przeciętnej miary pojawiło się także kontrowersyjne zagadnienie tzw. czasowego pierwszeństwa co do rodzaju korzystania z nieruchomości i dokonywania immisji, które to pojęcie wywodzi się z doktryny zagranicznej (głównie francuskiej i niemieckiej), jednakże również na gruncie polskim wywołało swego czasu żywą dyskusję<sup>278</sup>. Dyskusja ta rozpoczęła się w związku z orzeczeniem byłej Głównej Komisji Arbitrażowej- z dnia 25.11.1958r., sygn. akt RN 37/58<sup>279</sup>, które, aczkolwiek obecnie ma już znaczenie jedynie historyczne, uznawane jest za pierwszy przejaw teorii o tzw. „czasowym pierwszeństwie dokonywania immisji” w polskiej judykaturze. W orzeczeniu tym, zapadłym na gruncie sporu pomiędzy dwoma przedsiębiorstwami, z których jedno powodowało szkodliwe oddziaływania na nieruchomość drugiego, zaprezentowany został pogląd, iż „zwykłą w stosunkach miejscowych miarę każde przedsiębiorstwo

---

275 W. J. Katner, op. cit., s. 99.

276 Ibidem.

277 T. Dybowski, op. cit., s. 326.

278 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 84 i powołana tam literatura.

279 OSPiKA 1959/7-8, poz. 181.

określa swoją codzienną, normalną działalnością. Kto więc wkracza w to istniejące już środowisko, nie może powoływać się na zakłócenie sfery jego działalności ponad przeciętną miarę". Jak trafnie ujął problem S. Breyer, „orzeczenie to jak gdyby zakłada, że budowa pierwszego przedsiębiorstwa nastąpiła na bezludnej wyspie, gdzie nie ma żadnych sąsiadów, lub są też tylko tacy, co się nie liczą”<sup>280</sup>. Innymi słowy, prawa właścicieli, którzy wcześniej rozpoczęli na danej nieruchomości działalność powodującą zakłócenia miały mieć pierwszeństwo przed prawami osób, które dopiero później osiedliły się lub rozpoczęły działalność gospodarczą na nieruchomościach sąsiednich, bowiem osoby te powinny były liczyć się z faktem, że zamieszkują na terenie, na którym mogą być odczuwalne skutki szkodliwych oddziaływań. Powyższe stanowisko zostało ostro- i moim zdaniem słusznie- skrytykowane w literaturze. Już w głosie do przytoczonego orzeczenia A. Szpunar stwierdził, iż „właściciel przedsiębiorstwa powinien brać pod uwagę nie tylko interesy tych, którzy założyli swe zakłady przed nim, ale także swych następców”<sup>281</sup>. W doktrynie wskazuje się, iż przyjęcie zasady, zgodnie z którą o tym, czy dany rodzaj zakłóceń jest dopuszczalny, miałoby decydować pierwszeństwo w czasie zainstalowania źródła zakłóceń byłoby nie do przyjęcia z punktu widzenia ochrony interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak i ochrony środowiska, a ponadto, iż sama okoliczność niereagowania sąsiadów na immisje przez dłuższy czas nie oznacza automatycznie po stronie podmiotu zakłócającego prawa do dokonywania takich immisji<sup>282</sup>. Jak słusznie stwierdza A. Sylwestrzak, „właściciel nieruchomości, który rozpoczął w danej okolicy stosunki powodujące, że immisje te stały się nadmierne, nie może powoływać się na przysługujące mu pierwszeństwo. Przykładowo zakład przemysłowy wytwarzający zanieczyszczenia uciążliwe dla sąsiedniej dzielnicy mieszkaniowej nie może powoływać się na to, że powstał wcześniej niż ta dzielnica i wywodzić stąd obowiązek znoszenia przez mieszkańców tych uciążliwości”<sup>283</sup>. Warto jednak zaznaczyć, iż mimo zdecydowanej krytyki przytoczonego orzeczenia ze strony przedstawicieli nauki prawa, przejawy tego typu poglądów można odnaleźć w późniejszej judykaturze. Przykładem może być cytowany już w niniejszej pracy wyrok

---

280 S. Breyer, *Glosa do orzeczenia GKA z 15.XII.1962*, BO 7209/62, PiP 1963/12, s. 998.

281 A. Szpunar, *Glosa do orzeczenia GKA z 25.11.1958r.*, RN 37/58, OSPiKA 1959/7-8, s. 350.

282 Zob. A. Szpunar, *Glosa...*, op. cit., s. 350; T. Dybowski, op. cit., s. 325-326; W. J. Katner, op. cit., s. 84.

283 A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 42 oraz powołana tam literatura.

SN z dnia 22.06.1972r., sygn. akt III CRN 126/72<sup>284</sup>, dotyczący sytuacji, w której rosnące na granicy gruntów lipy swoim cieniem zasłaniały część powierzchni gruntu powoda, w związku z czym uzyskiwał on plony mniejsze o ok. 50 %, natomiast pozwany odmówił usunięcia tych drzew. Zdaniem Sądu Najwyższego, „*właściciel nieruchomości musi liczyć się z normalnym oddziaływaniem nieruchomości sąsiedniej na swoją nieruchomość. Musi zatem liczyć się także z tym, że w pobliżu jego nieruchomości na gruncie sąsiednim będą rosły drzewa*”. W istocie zatem Sąd Najwyższy przyznał właścicielowi nieruchomości, na której rosły przedmiotowe drzewa, prawo czasowego pierwszeństwa zakłóceń, uznając, iż jego sąsiad, podejmując działalność rolniczą, powinien był liczyć się z tym stanem rzeczy- co w istocie prowadzi do zwolnienia właściciela przedmiotowych drzew od obowiązku dbania o ich stan i zapobiegania nadmiernemu rozrostowi.

Warto również zauważyć, iż odnośnie koncepcji „czasowego pierwszeństwa” niekiedy wyróżnia się w literaturze (za nauką francuską) tzw. „pierwszeństwo indywidualne” oraz „pierwszeństwo zbiorowe (kolektywne)”<sup>285</sup>. „Pierwszeństwo indywidualne” to pierwszeństwo w rozumieniu akapitu poprzedzającego, którego koncepcja- zgodnie z przytoczonymi powyżej poglądami doktryny- jest zdecydowanie odrzucana. Natomiast „pierwszeństwo zbiorowe” dotyczyć ma stosunków sąsiedzkich nie pomiędzy pojedynczymi właścicielami, ale pomiędzy całymi grupami podmiotów i przysługiwać nie jednemu podmiotowi zakłócającemu, ale określonej ich grupie rozumianej jako pewna całość<sup>286</sup>. Istotę koncepcji „pierwszeństwa zbiorowego” wyjaśnia na przykładzie W. Kocon, wskazując, iż jeżeli obok dzielnicy przemysłowej powstanie osiedle domów mieszkalnych, to okoliczności tej nie będzie można uznać za podstawę do zmiany oceny działalności zakładów przemysłowych<sup>287</sup>. Jednakże również i ta koncepcja nie zasługuje, moim zdaniem, na aprobatę. Jak bowiem słusznie wskazuje A. Sylwestrzak, fakt długotrwałości prowadzonej działalności jest tylko jednym z wielu czynników, jakie należy brać pod uwagę przy ocenie przeciętnej miary oraz stosunków miejscowych i w tym zakresie może mieć pewne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy<sup>288</sup>. Nie powinno to być jednak znaczenie decydujące, bowiem trudno wskazać

---

284 Lex Polonica nr 296369.

285 Zob. W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 71; A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 43.

286 Zob. ibidem.

287 W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 71.

288 A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 43.

racjonalne powody, dla których należałoby przyznać ochronę właścicielom odczuwającym skutki immisji w sytuacji, w której chodzi o spory sąsiedzkie pomiędzy pojedynczymi podmiotami, a pozbawiać ich tej ochrony w przypadku sąsiedztwa całych grup podmiotów. Logika wskazywałaby wręcz, iż w przypadku „sąsiedztwa grupowego” uprawnienia właścicieli powinny być jeszcze szerzej chronione, bowiem chodzi tu przecież nie o odczucia pojedynczych osób, ale o interes pewnej zbiorowości. Skoro bowiem immisje odczuwalne są nie tylko przez poszczególne osoby, ale przez całą społeczność, a co za tym idzie- na szerszym terenie, to można założyć, iż ich uciążliwość jest znaczna. Na aprobatę zasługuje także pogląd W. Kocona, zgodnie z którym nawet przyjęcie koncepcji „pierwszeństwa zbiorowego” nie daje podstaw do zwolnienia zakładów przemysłowych generujących immisje od obowiązku maksymalnego ich ograniczenia poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń zmniejszających poziom oddziaływań<sup>289</sup>. Nawet zresztą przy konfliktach sąsiedzkich pomiędzy pojedynczymi podmiotami nie zawsze można, ze względu na zasady współżycia społecznego, żądać całkowitego zaniechania określonych oddziaływań (zwłaszcza w wypadku sąsiedztwa zakładu przemysłowego wytwarzającego produkty lub usługi o istotnym znaczeniu dla ludności), natomiast zawsze można domagać się- tym bardziej od profesjonalnego przedsiębiorcy- aby podjął działania zmierzające do minimalizacji zakłóceń. Nie ma zatem przekonującego uzasadnienia dla koncepcji przewidującej wyłączenie możliwości wystąpienia z takim roszczeniem w przypadku sąsiedztwa większych terenów o kolidujących ze sobą funkcjach (np. mieszkalnej i przemysłowej).

Należy jednak podkreślić, iż mimo odrzucenia koncepcji „czasowego pierwszeństwa”, zarówno w wersji „indywidualnej”, jak i „zbiorowej” oczywiste jest, iż w pewnych granicach właściciel nieruchomości, świadomie osiedlając się w pobliżu jakiegoś źródła zakłóceń musi brać pod uwagę wpływ tych oddziaływań na swoją nieruchomość. Prawie każdy zresztą właściciel odczuwa jakieś niekorzystne oddziaływania na swoją nieruchomość, zwłaszcza biorąc pod uwagę obecny stan zanieczyszczenia środowiska. Słusznie zatem wskazuje się, iż zakazem wyrażonym w art. 144 kc nie są objęte zakłócenia, z którymi każdy właściciel powinien się liczyć w konkretnych warunkach, ponieważ nie jest możliwe wyeliminowanie wszelkich uciążliwości stwarzanych przez życie w określonym środowisku, okolicy

---

289 Zob. W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 71.

i stosunkach<sup>290</sup>. Kluczową jednakże kwestią, której zdają się nie dostrzegać zwolennicy teorii o „czasowym pierwszeństwie” jest ocena stopnia tych oddziaływań, bowiem w wypadku, gdy przekraczają one przeciętną miarę, nie może się ostać argumentacja wyrażona w zdaniu poprzednim.

Odnosnie wagi kryterium czasowego dla dopuszczalności zakłóceń, w doktrynie podkreśla się także, iż dla oceny przeciętnej miary znaczenie może mieć również proces rozwoju techniki, powodujący, że pewne zakłócenia nieprzekraczające dotychczas przeciętnej miary z biegiem czasu zaczynają ją przekraczać<sup>291</sup>. Przykładem może być stały postęp w projektowaniu coraz doskonalszych urządzeń ograniczających poziom emisji szkodliwych substancji, który powoduje, iż można zasadnie uznać za niedozwolone immisje takie zakłócenia, które dotąd były tolerowane<sup>292</sup>. Zasadne będzie zatem żądanie w drodze powództwa negatoryjnego, aby właściciel zakładu przemysłowego zmniejszył stopień zakłóceń poprzez zainstalowanie filtrów i zabezpieczeń uwzględniających najnowsze możliwości techniki.

Upływ czasu i zmiana warunków mają jednak znaczenie na jeszcze jednej płaszczyźnie. Jak bowiem słusznie zwraca uwagę T. Dybowski, na ocenę przeciętnej miary wpływ mogą mieć także postępujące procesy urbanizacyjne- jako ilustrację takiej sytuacji Autor ten podaje immisje związane z produkcją rolną (np. przykre zapachy) na terenach podmiejskich, które stopniowo włączane są w granice miasta<sup>293</sup>. W takim przypadku, jak łatwo zauważyć, wpływ ten będzie zresztą dwukierunkowy- z jednej strony w warunkach miejskich przestaną być akceptowane immisje typowo występujące w stosunkach wiejskich (np. wspomniany już przykry zapach czy immisje powodowane przez zwierzęta gospodarskie), z drugiej zaś strony- mieszkańcy terenów uprzednio wiejskich, które następnie zostały zurbanizowane będą musieli przystosować się do pewnych zakłóceń nierozzerwalnie związanych z zamieszkiwaniem w mieście (np. hałas komunikacyjny, wyziewy spalin itp.). Problematyka ta łączy się zresztą z zagadnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, o których to przesłankach będzie jeszcze mowa.

Istotną kwestią, która może wpływać na ocenę przeciętnej miary zakłóceń jest także łączne oddziaływanie czynników pochodzących z kilku źródeł. Jak słusznie

---

290 Wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 22.08.2008r., sygn. akt I C 1709/2007, Lex Polonica nr 3114049.

291 Zob. ibidem, s. 327.

292 Podobnie T. Dybowski, op. cit., s. 327.

293 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 327.

wskazuje się w literaturze, dotyczy to następujących sytuacji:

- gdy zakłócenia są skutkiem łącznego działania kilku podmiotów, z których każdy przekracza dopuszczalną miarę,
- gdy stan immisji jest sumą kilku zakłóceń samodzielnie nie przekraczających przeciętnej miary,
- gdy wspólne działanie kilku podmiotów jest na granicy przeciętnej miary, a każde nowe oddziaływanie tego rodzaju spowoduje jej przekroczenie<sup>294</sup>.

W pierwszym z wymienionych wyżej stanów faktycznych oczywiste jest, że mamy do czynienia z przekroczeniem przeciętnej miary zakłóceń. Problem pojawia się natomiast w sytuacji drugiej i trzeciej.

Odnosnie do sytuacji drugiej, kiedy to następuje łączne oddziaływanie kilku zakłóceń, które każde z osobna nie przekraczają jeszcze przeciętnej miary, a przekroczenie to następuje dopiero przy uwzględnieniu wszystkich tych zakłóceń łącznie, w doktrynie przyjmuje się, iż także taki stan rzeczy może być uznany za niedopuszczalne immisje w rozumieniu art. 144 kc. Jak słusznie wskazuje J. Gładyszowski, uzasadnieniem tego stanowiska jest to, że każdy oddziałujący musi się liczyć z istnieniem także innych oddziaływań i wiedzieć, że łączny wymiar oddziaływań może przekroczyć przeciętną miarę w odniesieniu do panujących stosunków miejscowych<sup>295</sup>. Zawsze zatem w tego typu przypadkach należy brać pod uwagę także kryterium stosunków miejscowych, bowiem szczególnie przy oddziaływaniach pochodzących z kilku źródeł konieczne jest spojrzenie na ten problem w szerszym kontekście i zbadanie przeznaczenia oraz sposobu korzystania z nieruchomości na danym terenie.

Największe kontrowersje rodzi trzeci z opisanych stanów faktycznych, tj. sytuacja, w której istnieją już zakłócenia będące na granicy przeciętnej miary, lecz jeszcze jej nieprzekraczające, natomiast pojawienie się nowego źródła zakłóceń spowoduje jej przekroczenie. Tutaj jednak także zasadne jest, moim zdaniem przyjęcie takiego samego stanowiska, jak w sytuacji drugiej, bowiem z istnieniem na danym terenie także innych oddziaływań powinien się liczyć nie tylko ten, kto już powoduje takie oddziaływania, ale także ten, kto dopiero zamierza je podjąć. Warto zresztą nadmienić, iż możliwość ochrony właścicieli w drodze powództwa negatoryjnego przed

---

294 W. J. Katner, op. cit., s. 83.

295 J. Gładyszowski, *Mierniki dopuszczalnych zakłóceń sąsiedzkich na tle przepisu art. 144 k.c.*, NP 1975/3, s. 416.



immisjami dopiero planowanymi dopuścił wyraźnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.06.1983r., sygn. akt III CRN 100/08<sup>296</sup>, w którym stwierdził, że „prawidłowa wykładnia art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc prowadzi do wniosku, że właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie tych przepisów nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje”.

## **1. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości**

Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości występuje w art. 144 kc jako jedno z kryteriów, przez prymat których należy oceniać, czy dane oddziaływanie przekraczają przeciętną miarę. Należy przy tym zaznaczyć, iż jest to jak gdyby „bardziej szczegółowa wersja” podobnej, ogólniejszej klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Jest to zarazem jedna z dwóch (obok zasad współżycia społecznego) klauzul generalnych, które wzbudzają kontrowersje w najnowszej doktrynie. Klauzula ta jest zresztą sprzężona z klauzulą zasad współżycia społecznego<sup>297</sup> (co widać choćby na przykładzie treści art. 5 i art. 140 kc, gdzie występuje obok zasad współżycia społecznego jako „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa”), i podobnie jak ona, została wprowadzona do prawa cywilnego w latach PRL. Po raz pierwszy pojawiła się bowiem w kodeksie cywilnym z 1964r. jako wynik przetłumaczenia podobnej klauzuli funkcjonującej w prawie radzieckim<sup>298</sup>.

Zasadniczym źródłem związanych z nią kontrowersji był właśnie sposób pojmowania tej klauzuli w doktrynie socjalistycznej. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości rozumiano bowiem z perspektywy dwóch przesłanek- interesu społecznego i ujęcia funkcjonalnego praw majątkowych<sup>299</sup>. Pierwsze z tych kryteriów, jak pisze A. Stelmachowski, miało za zadanie „stworzenie przeciwwagi dla indywidualistycznego pojmowania praw podmiotowych”<sup>300</sup>. Oczywisty był tu zatem wpływ marksistowskiej koncepcji własności, zgodnie z którą uprzywilejowaną pozycję

---

296 Lex Polonica nr 296319.

297 A. Stelmachowski, *Klauzule...*, op. cit., s. 17. Podobnie T. Dybowski, *Zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawa własności*, NP 1967/6, s. 735.

298 Zob. J. Wisłocki, *Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa jako jedna z tzw. klauzul generalnych w k.c.*, Palestra 1972/2, s. 13.

299 Ibidem.

300 A. Stelmachowski, *Klauzule...*, op. cit., s. 17.

zajmowała tzw. własność społeczna, zaś własność prywatna miała ulec postępującej marginalizacji, a w końcu- całkowitej likwidacji. Tzw. „interes społeczny” miał zatem pierwszeństwo przed interesem jednostki, obowiązanej podporządkować się woli państwa, które w rzeczywistości ten interes uosabiało. Prymat interesu ogółu nad interesem indywidualnym prowadził do licznych nadużyć, co spowodowało, iż omawiana klauzula zyskała negatywne zabarwienie ideologiczne. Natomiast drugie z wymienionych przez A. Stelmachowskiego kryteriów- funkcjonalne ujmowanie praw majątkowych, aczkolwiek może budzić skojarzenia z koncepcją społecznej funkcji własności, w doktrynie socjalistycznej służyło jako uzasadnienie podziału własności pod względem podmiotowym<sup>301</sup>. Zgodnie zatem z Konstytucją PRL z 1952 r., której zasady recypowano później do prawa cywilnego, wyróżniano następujące formy własności: własność społeczną (ogólnonarodową lub spółdzielczą), indywidualną (drobnotowarową lub kapitalistyczną) oraz własność osobistą<sup>302</sup>. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności było zatem zróżnicowane, w zależności od tego, komu ono przysługiwało, przy czym główny zarzut przeciwników tej klauzuli dotyczy tego, iż ze względów ideologicznych funkcja gospodarcza i społeczna tzw. „własności społecznej” miała być uznawana za szczególnie ważną, co powodowało deprecjonowanie znaczenia tzw. „własności osobistej”. O społeczno-gospodarczym przeznaczeniu prawa własności nie decydował zatem jedynie przedmiot własności, ale również forma własności<sup>303</sup>. W tym miejscu warto jednak zaznaczyć, iż nawet w literaturze powstałej w latach PRL, jak i w orzecznictwie pochodzącym z tamtego okresu wskazywano, iż *„ustalenie formy własności nie oznacza, aby na podstawie kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości przyznawać jakieś pierwszeństwo własności społecznej przed indywidualną, a tym bardziej osobistą”*<sup>304</sup>. Podkreślano także, iż niewłaściwe jest stawianie znaku równości pomiędzy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa a pożytkiem czy interesem społecznym czy też względami rozwoju gospodarki narodowej<sup>305</sup>. Dlatego też argumentacja zwolenników rezygnacji z omawianej klauzuli, oparta na przytoczonym powyżej zarzucie niewątpliwie razi pewnym uproszczeniem

---

301 Zob. ibidem, s. 18.

302 Zob. A. Lityński, *Historia...*, op. cit., s. 218.

303 Zob. T. Dybowski, *Zasady...*, op. cit., s. 733.

304 W. J. Katner, op. cit., s. 77 i powołane tam orzeczenie SN z dnia 05.12.1960r., sygn. akt 3 CR 783/60, OSPiKA 1962, nr 3, poz. 73.

305 Zob. Z. Łyda, *Klauzula generalna „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa” (problemy interpretacji)*, PiP 1987/7, s. 50-51.

i schematyzmem.

Sposób rozumienia społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i społeczno-gospodarczego przeznaczenia własności, oparty na socjalistycznej typologii form własności spowodował jednak, iż po 1989r. zaczęto formułować w stosunku do tej klauzuli postulaty podobne jak w odniesieniu do klauzuli zasad współżycia społecznego- usunięcia tej klauzuli z systemu prawnego<sup>306</sup>. Głównym argumentem zwolenników takiego rozwiązania jest właśnie wspomniana już geneza tej klauzuli oraz negatywne skojarzenia z marksistowską koncepcją własności. Wypada zatem zauważyć, iż jest to argument o charakterze polityczno-ideologicznym, nie zaś prawnym. Zresztą jeżeli nawet w dyskusji o tej klauzuli poprzestać na argumentach ideologicznych, to analiza jej treści pozwala na wyciągnięcie wniosku, iż jest ona na tyle elastyczna, że można odnosić ją również do realiów gospodarki rynkowej. Nawet przeciwnicy omawianej klauzuli wskazują, iż mając na względzie jej wieloznaczność, nie można jej uznać za immanentnie powiązaną z doktryną socjalistyczną<sup>307</sup>. Wspomniano już powyżej, iż funkcjonalne podejście do praw majątkowych budzi skojarzenia z koncepcją społecznej funkcji własności. Do tej aksjologii odwołuje się także aktualnie obowiązująca Konstytucja RP z 1997r. (zob. podrozdział dotyczący zasad współżycia społecznego), która jako podstawowe zasady ustrojowe traktuje zasady sprawiedliwości społecznej i społecznej gospodarki rynkowej. Na gruncie przepisów konstytucyjnych nie ma wątpliwości, iż własność nie może być w żadnym razie traktowana jako prawo absolutnie nieograniczone i nie można jej wykonywać w sposób ignorujący słuszny interes społeczny. Powyższe nie oznacza jednak automatycznego prymatu interesu ogółu nad interesem jednostki (co zresztą byłoby niedopuszczalne w demokratycznym państwie prawa i w gospodarce opartej na własności prywatnej). Wręcz przeciwnie, sama Konstytucja wskazuje, jakie powszechnie uznane wartości i w jakich sytuacjach mogą uzasadniać ograniczenie praw i wolności jednostki (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Przepis ten ma charakter wyraźnie gwarancyjny, stanowi bowiem, iż ograniczenie takie może zostać wprowadzone tylko w drodze ustawy, a ponadto nie może ono naruszać istoty tych praw i wolności. W obecnym ustroju nie ma zatem podstaw do takiego rozumienia klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, jakie przyjmowano w latach PRL i w związku z

---

306 Zob. np. Z. Radwański, *Czy klauzula...?*, op. cit., s. 227 i nast.; Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 27-32.

307 Zob. Z. Radwański, *Czy klauzula...?*, op. cit., s. 228.

tym bezzasadne są obawy, jakoby miała ona służyć jako pretekst do deprecjacji roli własności prywatnej i interesu jednostki.

Przeciwnicy klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa podnoszą jednak, iż klauzula ta stanowi wyraz „poszukiwania ograniczeń prawa własności poza normami ustawowymi”, co miałyby, ich zdaniem, stwarzać istotną niepewność co do jej treści i prowadzić nawet do utraty tego prawa<sup>308</sup>. Z. Radwański, który powyższy pogląd wyraził, odwołał się do stanowiska W. Pańki i jego koncepcji psychologicznego wymiaru prawa własności, wyrażającego się w „poczuciu pewności właściciela”<sup>309</sup>. Zdaniem W. Pańki, ze stosowaniem klauzul generalnych jako kryterium ograniczającego prawo własności może wiązać się niebezpieczeństwo „relatywizacji” tego prawa, polegającej na zawężaniu sfery uprawnień właściciela pod szczytnymi hasłami natury etycznej lub społecznej, w rzeczywistości jednak wykorzystywanymi dla doraźnych celów i preferencji<sup>310</sup>. Autor ten wskazuje bowiem, iż „rozszerzanie się zakresu działania owych narzędzi „relatywizacji” obniża troskę o jakość prawa, o jego jasność, jednoznaczność, o jego spoistość oraz eliminację występujących luk. Odbywa się to kosztem pewności właściciela i autorytetu prawa w ogólności”<sup>311</sup>.

Czy jednak przytoczone powyżej obawy o ograniczenie pewności prawa własności na skutek stosowania klauzul generalnych takich jak klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości są uzasadnione? Jak już wspomniano w rozdziale I niniejszej pracy, w warunkach zmieniającej się dynamicznie sytuacji społecznej i ekonomicznej, a zarazem szybkiego postępu technologicznego postulat, aby ustawodawca przewidział i kazuistycznie uregulował wszystkie możliwe przypadki zastosowania stanowionych przez niego norm, jest niemożliwy do praktycznego zrealizowania. Skoro zatem prawo nie nadąża za rzeczywistością, to do wyboru są dwie opcje- pierwszą z nich jest dokonywanie ciągłych zmian prawa, aby maksymalnie dostosować je do aktualnych warunków (co byłoby sprzeczne z ideą stabilności prawa i wprowadzałyby w istocie chaos i niepewność w obrocie prawnym), natomiast drugą- moim zdaniem lepszą- ustanowienie pewnych ogólnych „reguł interpretacyjnych”, odwołujących się do takich kryteriów (zazwyczaj aksjologicznych), które są stałe niezależnie od zmian politycznych, społecznych i ekonomicznych. Jeżeli przyjmiemy

---

308 Zob. Z. Radwański, *Czy klauzula...?*, op. cit., s. 230.

309 Zob. ibidem; W. Pańko, *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984, s. 208.

310 W. Pańko, *O prawie...*, op. cit., s. 209.

311 Ibidem.

drugą z wymienionych opcji, to stosowania wszelkiego rodzaju zwrotów niedookreślonych (w tym również klauzul generalnych) po prostu nie da się uniknąć. Jak słusznie zwraca uwagę T. Zieliński, z samej zasady państwa prawnego nie da się wywieść argumentu przeciw utrzymaniu w systemie prawa klauzul generalnych na tej podstawie, że używanie ich osłabia pewność prawną<sup>312</sup>. Zarazem jednak Autor ten zauważa, że źródłem nieufności w stosunku do klauzul generalnych było dokonujące się zwłaszcza w państwach niedemokratycznych nadużywanie tych klauzul w celach politycznych, niemających nic wspólnego z ochroną wartości, do których odwoływały się te klauzule<sup>313</sup>. Stąd też prawdopodobnie biorą się przytoczone wyżej argumenty przeciwników klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (należy do nich sam wspomniany wyżej T. Zieliński<sup>314</sup>), którzy wyrażają obawę, iż może ona być- tak jak w poprzednim ustroju- traktowana instrumentalnie. Przywoływanie negatywnych przykładów z historii powoduje jednak, iż przeciwnicy tej klauzuli, aczkolwiek wskazują na pewność prawa i zasadę demokratycznego państwa prawnego, w rzeczywistości obracają się wciąż w kręgu argumentów ideologicznych.

Przechodząc natomiast do argumentów prawnych, a ściślej rzecz ujmując- związanych z procesem stosowania prawa, warto na wstępie zauważyć, iż w przeciwnieństwie do klauzuli zasad współżycia społecznego, co do której w doktrynie pojawiały się liczne propozycje klauzul mogących ją zastąpić (takich jak klauzula słuszności, dobrych obyczajów czy zasad uczciwego obrotu), w stosunku do klauzuli zasad społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (i społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości) nie zaproponowano praktycznie żadnej sensownej alternatywy. Przeciwnicy tej klauzuli ograniczają się bowiem zazwyczaj jedynie do postulatu jej usunięcia z systemu prawnego, przemilczając jednak kwestię stworzenia dla niej „zamiennika”. Jedną z nielicznych zgłoszonych w tym względzie propozycji jest wskazana przez Z. Radwańskiego i M. Zielińskiego klauzula generalna racjonalności (lub rozsądku)<sup>315</sup>. Autorzy ci odwołują się do pochodzącego z 1937 roku projektu Prawa rzeczowego, który stanowił w art. 21 § 2, iż „wkroczenie w zakres cudzej własności nie jest bezprawne, jeżeli nie sprzeciwia się racjonalnemu interesowi właściciela”<sup>316</sup>.

---

312 T. Zieliński, *Klauzule...*, op. cit., s. 135.

313 Zob. T. Zieliński, *Klauzule...*, op. cit., s. 135, 138.

314 Zob. ibidem, s. 144-145.

315 Zob. Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 32-33.

316 Cyt. za: Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi...*, op. cit., s. 33.

Wyobraźmy sobie zatem, że z art. 144 kc skreślono by przesłankę społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. W takiej sytuacji jako jedyne kryterium oceny przeciętnej miary immisji pozostałyby stosunki miejscowe. Czy jednak byłoby to kryterium wystarczające? O stosunkach miejscowych będzie jeszcze mowa, niemniej już teraz warto zasygnalizować, iż pojęcie to odnosi się do warunków, jakie panują na określonym terenie i przyjętego na nim sposobu użytkowania nieruchomości<sup>317</sup>. Obejmuje ono zatem raczej stosunki panujące na pewnym szerszym terenie, na którym położone są nieruchomości będące przedmiotem sporu, niż na tychże nieruchomościach. Jest zatem niewystarczające, jeżeli mamy ocenić funkcję nieruchomości, z której pochodzą immisje oraz nieruchomości, na której te immisje są odczuwalne. Nie da się bowiem stwierdzić, czy dane zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, jeżeli nie zbadamy stanu rzeczy panującego na nieruchomościach właścicieli bezpośrednio zainteresowanych. Nie wystarczy tu zatem odwołanie się tylko do stosunków panujących w bliższym lub dalszym sąsiedztwie tych nieruchomości. Każda nieruchomość pełni bowiem jakąś społeczną lub gospodarczą funkcję i ma pewien dominujący rodzaj przeznaczenia, zgodnie z którym jest używana przez właściciela. Jak trafnie wyjaśnia W. Kocon, społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa to przeznaczenie nieruchomości będącej źródłem zakłóceń, jak i nieruchomości będącej ich odbiorcą<sup>318</sup>. W istocie większość sporów sąsiedzkich związanych z immisjami jest właśnie konfliktem pomiędzy funkcjami społeczno-gospodarczymi obu nieruchomości, które to funkcje warunkują interesy właścicieli.

Przykładem może być jedna z najczęstszych sytuacji generujących tego typu konflikty, a mianowicie hałas przenikający z nieruchomości, na której prowadzona jest działalność gospodarcza na nieruchomość wykorzystywaną na cele mieszkalne lub rekreacyjne. Funkcja mieszkalna nieruchomości powoduje, iż w interesie jej właściciela jest przede wszystkim stałe z niej korzystanie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także innych potrzeb, które się z tym wiążą (np. wypoczynek, sen, rozrywka). Funkcja rekreacyjna może (choć nie musi) oznaczać korzystania z nieruchomości tylko w pewnych okresach (np. w weekendy czy latem), natomiast już z samej nazwy tej funkcji wynika, iż właściciel nieruchomości o takim przeznaczeniu wykorzystuje ją głównie dla wypoczynku. Obie powyższe funkcje sprawiają, iż właściciel nieruchomości ma interes w tym, aby nadmierny hałas nie utrudniał mu

---

317 Zob. m. in. W. J. Katner, op. cit., s. 77.

318 W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 66.

normalnego, codziennego funkcjonowania bądź wypoczynku i rekreacji. Natomiast właściciel nieruchomości o funkcji gospodarczej będzie zainteresowany przede wszystkim osiągnięciem możliwie jak największego zysku z prowadzonej działalności, co jest zresztą jego prawem, tym bardziej, gdy działalność ta stanowi jego jedyne źródło utrzymania. Będzie on zatem dążył do maksymalizacji tego zysku np. poprzez zwiększenie produkcji, z czym w omawianym przykładzie może się wiązać zakupienie dodatkowych maszyn powodujących hałas lub przedłużenie czasu pracy takich maszyn.

Rozstrzygnięcie sporu związanego z takimi immisjami to zatem w istocie rozstrzygnięcie, której z funkcji nieruchomości należy w danej sytuacji dać pierwszeństwo i czyj interes zasługuje na większą ochronę. Konieczne jest tu zatem odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, bowiem od tego zależy, czy interes danego właściciela uznamy za słuszny. Gdyby zastąpić klauzulę społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości klauzulą rozsądku, to nie byłoby wiadomo, według jakich kryteriów ten rozsądek należałoby oceniać. Prawo zawsze funkcjonuje w określonym kontekście społeczno-gospodarczym i nie można go stosować w sposób abstrakcyjny, w oderwaniu od realiów danej sytuacji. Kryterium rozsądku jest bowiem kryterium subiektywnym, które każdy może pojmować inaczej. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości jest natomiast kryterium obiektywnym, możliwym do zweryfikowania w sposób empiryczny- przykładowo, skoro dana nieruchomość jest wykorzystywana na cele mieszkalne, to takie właśnie jest jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Nieuzasadniony jest zatem podnoszony w doktrynie zarzut, iż określenie „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa” jest niejasne<sup>319</sup>. Jak słusznie wskazuje S. Rudnicki, nie ma już uzasadnienia dla oceny społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości wedle funkcjonującego w poprzednim ustroju podziału na typy i formy własności, bowiem obecnie społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wynika z jej charakteru, określającego sposób korzystania z niej<sup>320</sup>. W istocie zatem klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości jest jedną z tych klauzul generalnych, którym najłatwiej nadać określoną treść w zależności od realiów konkretnej sprawy. Usunięcie tej klauzuli z art. 144 kc, przy jednoczesnym braku zastąpienia jej inną, oznaczałoby pominięcie najważniejszego kryterium, wedle którego można ocenić przeciętną miarę zakłóceń. To właśnie na przykładzie tego przepisu widać najwyraźniej skutki ewentualnego

---

319 Zob. np. Z. Radwański, *Czy klauzula...?*, op. cit., s. 226.

320 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 26.

wyrugowania klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (w art. 144 kc- nieruchomości) z systemu prawa cywilnego. Nie da się bowiem rozstrzygnąć sporu związanego z immisjami bez ustalenia, jakie przeznaczenie mają obie sąsiadujące ze sobą nieruchomości, i jakie interesy właścicieli powodują, że są one użytkowane w taki, a nie inny sposób. Omawianej klauzuli należy nadać zupełnie nową treść, adekwatną do aktualnego ustroju i warunków gospodarki rynkowej i niemającą nic wspólnego z marksistowską koncepcją własności. Bezpodstawne wydają się zatem postulaty usunięcia tej klauzuli z kodeksu cywilnego, odwołujące się wyłącznie do argumentów o charakterze historyczno-ideologicznym.

Przechodząc do charakterystyki zastosowania klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości dla oceny przeciętnej miary immisji, należy przede wszystkim zastanowić się, jakie czynniki mogą być istotne przy odniesieniu tej klauzuli do realiów konkretnej sprawy. W doktrynie zwraca się uwagę, iż przeznaczenie nieruchomości jest ogólnie określane w planach zagospodarowania przestrzennego<sup>321</sup>. Podstawę prawną dla uchwalania takich planów stanowi ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej w skrócie upzp)<sup>322</sup>. Znaczenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla problematyki immisji przejawia się także w tym, iż jak słusznie podkreśla się w judykaturze, plan ten powinien służyć również ograniczeniu konfliktów sąsiedzkich. Odnosnie zaś samego społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, przy uchwalaniu planu powinno się chronić słuszny interes właścicieli nieruchomości w tym sensie, iż należy mieć na uwadze również ich dotychczasowe funkcje, bowiem niepotrzebne zmiany w tym zakresie mogą wywoływać chaos i nasilenie się sporów sąsiedzkich. Jak trafnie stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 28.02.2013r., sygn. akt II SA/Op 544/12<sup>323</sup>, „*postulat uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań prawa własności oznacza między innymi takie zagospodarowanie przestrzeni w zakresie funkcji danego terenu, które umożliwi harmonijne, optymalne w danym przypadku, warunki korzystania z prawa własności nieruchomości. Warunki takie winny sprzyjać spokojnemu, bezkonfliktowemu wykonywaniu prawa własności i w miarę możliwości eliminować ryzyko powstawania sporów sąsiedzkich na gruncie art. 144 kc. Wprowadzenie w planie funkcji kolidujących*

---

321 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 26.

322 Tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 647 ze zm.

323 Legalis.



*z funkcją dotychczasową bądź wiodącą nie jest wykluczone, musi być jednak uzasadnione szczególnymi okolicznościami przemawiającymi za jej wprowadzeniem i nie może sprowadzać się wyłącznie do uwzględnienia interesu majątkowego gminy".*

Na gruncie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, planowanie to odbywa się co do zasady na trzech poziomach- ogólnokrajowym, województwa samorządowego oraz gminy. Na poziomie ogólnokrajowym ustawa przewiduje przyjmowanie przez Radę Ministrów koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju (art. 47 ust. 3 upzp), która siłą rzeczy musi mieć charakter najbardziej ogólny spośród ustaleń planistycznych przyjmowanych na wszystkich wymienionych poziomach. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa uchwała natomiast jego sejmik (art. 42 ust. 1 upzp). W doktrynie zwraca się uwagę, że plan ten nie jest aktem prawa miejscowego, lecz zbiorem koncepcji i zamierzeń planistycznych, które co prawda nie określają bezpośrednio przeznaczenia objętego nimi terenu, jednak mogą być wiążące dla planów miejscowych, uchwalanych na poziomie gminy<sup>324</sup>. Ustawa nie przewiduje natomiast instytucji planu zagospodarowania przestrzennego na szczeblu powiatowym, w związku z czym organy powiatu, aczkolwiek mogą prowadzić własne studia i analizy z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, to jednak analizy te nie mogą mieć charakteru aktów prawa miejscowego<sup>325</sup>. Najbardziej interesujące z punktu widzenia tematyki niniejszej pracy są jednak niewątpliwie kompetencje w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, przysługujące organom gminy, dlatego też tylko one będą przedmiotem bardziej szczegółowego omówienia.

Zgodnie z art. 9-12 upzp, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy uchwała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium to, jak stanowi wprost art. 9 ust. 5 upzp, nie jest aktem prawa miejscowego, co powoduje, iż nie może ono stanowić podstawy podejmowania jakichkolwiek decyzji administracyjnych, jednakże jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 upzp)<sup>326</sup>. Jak słusznie wskazuje się w doktrynie, obowiązek sporządzenia studium istnieje bez względu na to, czy gmina zamierza uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (co w aktualnym

---

324 A. Lipiński, *Prawne podstawy ochrony środowiska*, wyd. 5, Warszawa 2010, s. 88.

325 Zob. ibidem.

326 Zob. A. Lipiński, *Prawne podstawy...*, op. cit., s. 93.

stanie prawnym nie jest obligatoryjne)<sup>327</sup>. Studium to ma zatem znaczenie w tym zakresie, iż jest podstawą do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 1 upzp, jest ustalenie przeznaczenia terenów (w tym dla inwestycji celu publicznego) oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Plan ten zawiera część tekstową i graficzną, a jego obowiązkowymi elementami, określonymi przez art. 15 ust. 2 upzp są:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

---

327 Ibidem, s. 89.

- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 upzp (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobieraną w razie zbycia tej nieruchomości).

Dodatkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 3 upzp) określać:

- granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
- granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego,
- granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- granice pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej,
- granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych

terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,

- zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Tak szerokie ujęcie zagadnień, do których może odnosić się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rodzi pytanie o wpływ ustaleń tego planu na sposób korzystania z nieruchomości przez jej właściciela, a tym samym - na ocenę społeczno-gospodarczego przeznaczenia tej nieruchomości.

Rozważania w tym przedmiocie należy rozpocząć od podkreślenia, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 upzp). Oznacza to, iż obowiązuje on powszechnie na terenie, dla którego został uchwalony i jest podstawą decyzji administracyjnych dotyczących objętego nim terytorium, które to decyzje co do zasady powinny być z nim zgodne pod rygorem nieważności<sup>328</sup>. Sama ustawa stanowi w art. 6, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują (wraz z innymi przepisami), sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Uzasadniony jest więc pogląd, iż plan ten stanowi ograniczenie prawa własności.

W doktrynie pojawiły się wątpliwości co do legalności takiego ograniczenia w drodze zwykłej uchwały rady gminy, którą jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się bowiem, iż plan ten nie jest ustawą w rozumieniu art. 140 kc, jak i art. 64 ust. 3 Konstytucji, co rodzi pytanie o dopuszczalność ustanawiania w ten sposób ograniczeń uprawnień właścicielskich<sup>329</sup>. Jak już jednak podkreślono w rozdziale I niniejszej pracy, postulat, aby wszelkie ograniczenia prawa własności mogły być wprowadzane jedynie w drodze ustawy *sensu stricto*, a więc nie w drodze przepisów wykonawczych do ustawy, jest niemożliwy do zrealizowania w praktyce, bowiem powodowałby ogromną kazuistyczność ustaw. Konieczne jest zatem przeniesienie pewnych kompetencji normodawczych na organy władzy wykonawczej, a

---

328 A. Lipiński, *Prawne podstawy...*, op. cit., s. 99.

329 Zob. Z. Czarnik, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako podstawa wykonywania własności nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego 2006/2, s. 44-45; P. Kwaśniak, *Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego*, wyd. 3, Warszawa 2011, s. 237-238; K. Winiarski, *Własność a zakres władztwa planistycznego w gminie* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004, s. 109-110.

także na organy jednostek samorządu terytorialnego, i o ile odbywa się to na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, akty prawne wydawane przez te organy należy uznać za legalne w sensie formalnym. Dlatego też na aprobatę zasługuje stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażone w wyroku z dnia 01.06.2012r., sygn. akt II OSK 684/2012<sup>330</sup>, zgodnie z którym „współkształtowanie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami prawa treści prawa własności stanowi przewidziane w art. 140 ustawy Kodeks cywilny przedmiotowe ograniczenie w sposobie wykonywania tego prawa.” W sensie materialnym warto natomiast zastanowić się, czy tak daleka ingerencja w sposób korzystania z nieruchomości, jaka zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami upzp może mieć miejsce jest rzeczywiście uzasadniona.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 upzp, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny w sposób zgodny z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich, jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych podmiotów. Jak słusznie zauważa Z. Czarnik, nasuwa się w związku z tym pytanie, czy prawo do zabudowy nieruchomości wynika z samej treści prawa własności, czy też ma być ono przedmiotem reglamentacyjnej działalności państwa<sup>331</sup>. Jeżeli bowiem prawo do samodzielnego określenia przez właściciela sposobu, w jaki chce korzystać ze swej nieruchomości ma być ograniczane w tak szeroki sposób, jak wynika z przepisów upzp, to problem legalności tego rodzaju ograniczeń należałoby rozpatrywać nie tyle z punktu widzenia zasady wyłączności ustawy, co raczej z punktu widzenia naruszenia istoty prawa własności (art. 31 ust. 3 i 64 ust. 3 Konstytucji). Nasuwają się zatem poważne wątpliwości co do zgodności z powołanymi przepisami ustawy zasadniczej postanowień upzp i uchwalanych na jej podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dopuszczają ingerencję organów administracyjnych w kwestie takie jak np. pokrycie dachów czy kolorystyka budynków. Trudno bowiem wskazać jakkolwiek społecznie uzasadniony interes w rozumieniu art. 31 ust. 3 Konstytucji, któremu taka ingerencja miałaby służyć. Jak słusznie podkreśla się w doktrynie, władztwo planistyczne nie ma charakteru bezwzględnego, a z samego

---

330 Lex Polonica nr 3956655.

331 Z. Czarnik, *Miejscowy...*, op. cit., s. 43.

faktu przyznania organom administracyjnym takiego władztwa nie wynika nadrzędność interesu publicznego nad interesem indywidualnym<sup>332</sup>.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż przytoczony wyżej przepis art. 6 ust. 2 upzp jest nieprecyzyjny, nakazując właścicielowi, aby przy wykonywaniu swego prawa miał na względzie nie tylko ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również bliżej nieokreślony „chroniony prawem interes publiczny oraz interes osób trzecich”. W istocie zatem zostało tu ustanowione kolejne, bliżej nie sprecyzowane ograniczenie prawa własności. Aby pojęcie „chroniony prawem interes publiczny” mogło być podstawą zawężenia uprawnień właścicielskich, należy moim zdaniem przyjąć, iż może to być wyłącznie jedna z powszechnie uznanych wartości określonych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Dodatkowo, aby móc w jakimkolwiek rozstrzygnięciu administracyjnym uczynić komuś zarzut z naruszenia tego interesu, musiałoby nastąpić konkretne określenie tego interesu. Co do zasady bowiem ochronie interesu publicznego mają służyć właśnie postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli oprócz nich właściciel ma uwzględniać jeszcze jakiś interes publiczny, to wypadaloby *de lege ferenda* sprecyzować w ustawie, o jaki interes i w jakich sytuacjach chodzi. Niedopuszczalne jest bowiem przerzucanie ciężaru interpretacji tego pojęcia na właściciela. Artykuł 140 kc wyraźnie wskazuje, iż właściciel może wykonywać swe prawo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Ograniczenia ustawowe, mające być podstawą rozstrzygnięć organów administracyjnych powinny natomiast być odpowiednio sprecyzowane, bowiem wprowadzanie kolejnych, nieprzewidzianych w art. 140 kc zwrotów niedookreślonych i klauzul generalnych nie służy temu, co jak już wspomniano, określa się w doktrynie „poczuciem pewności właściciela”.

Natomiast co do przewidzianego w art. 6 ust. 2 upzp obowiązku uwzględniania interesów osób trzecich, to stanowi on, w moim przekonaniu, zupełnie zbędne uzupełnienie przepisów prawa cywilnego, które same w sobie powinny być podstawą regulacji stosunków o charakterze prywatnoprawnym i w związku z tym nie ma potrzeby dodatkowego odnoszenia się do niego w aktach normatywnych o charakterze publicznoprawnym.

---

332 Zob. P. Ruczkowski, *Środki ochrony praw właścicielskich w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [w:] I. Niżnik-Dobosz (red.) *Przestrzeń i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 192.

Wobec tak szerokiej możliwości ograniczenia prawa własności w drodze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należałoby zastanowić się, jaki wpływ postanowienia tego planu mogą mieć na kwestię oceny społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. W praktyce pojawiają się bowiem sytuacje, w których nieruchomość użytkowana jest niezgodnie z przeznaczeniem, jakie zostało dla niej określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę treść art. 140 kc, można by wówczas mówić o sprzeczności zachowania jej właściciela z aktem prawnym wydanym na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego. Z drugiej zaś strony, właściciel nieruchomości, z której pochodzą immisje, może w procesie negatoryjnym podnosić, iż sposób korzystania przez niego z nieruchomości odpowiada przeznaczeniu określonymu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co miałoby uzasadniać bezpodstawność roszczenia powoda.

Na aprobatę zasługuje, moim zdaniem, pogląd S. Rudnickiego, sformułowany jeszcze pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym<sup>333</sup>, zgodnie z którym ocena społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości nie może być całkowicie oderwana od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednakże ustalenia tego planu nie mają bezpośrednio wiążącego znaczenia dla wykładni i zastosowania art. 144 kc, lecz mogą stanowić jedynie kryterium pomocnicze<sup>334</sup>. Autor ten podkreśla bowiem, iż dla rozstrzygnięcia konkretnej sprawy miarodajne jest przede wszystkim ustalenie faktycznego społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości w istniejących stosunkach miejscowych, co dotyczy zwłaszcza sytuacji, w których przeznaczenie to odbiega od ustaleń miejscowego planu, bądź też plan ten nie określa sposobu zagospodarowania terenu<sup>335</sup>.

Podobne stanowisko przyjął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.01.2009r., sygn. akt I CNP 82/2008<sup>336</sup>, w którym stwierdził, iż „*określona w art. 144 kc przeciętna miara, wynikająca ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, z przekroczeniem której właściciel nie może zakłócać przy wykonywaniu swego prawa korzystania z nieruchomości sąsiednich, ma charakter autonomiczny, to znaczy, że nawet zachowanie się właściciela zgodne z*

---

333 Dz. U. nr. 89, poz. 41 ze zm.

334 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 28.

335 Ibidem.

336 Lex Polonica nr 2040670.

*decyzjami i normami administracyjnymi nie pozbawia właścicieli nieruchomości sąsiednich roszczenia negatoryjnego w stosunku do niego w razie zakłócenia korzystania z ich nieruchomości ponad tę miarę. (...) Autonomiczny w pewnym sensie charakter określonej w art. 144 kc miary dopuszczalnych zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich nie wyklucza jednak uwzględniania norm o charakterze administracyjnym przy ustalaniu kryteriów wyznaczających tę miarę. (...) Zarówno ustalając cel, któremu służą objęte sporem nieruchomości, jak i charakter terenu, na którym są one położone (...), można, a nawet należy uwzględniać odnoszące się do tych nieruchomości dane oraz założenia, wynikające z planowania i zagospodarowania przestrzennego".*

Innymi słowy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aczkolwiek nie są bezwzględnie wiążące dla sądu cywilnego, to jednak powinny być brane pod uwagę przy rozpoznawaniu powództwa negatoryjnego. Zawsze jednak pierwszeństwo będzie miał faktyczny stan rzeczy na obu nieruchomościach, nawet jeżeli sposób ich użytkowania będzie sprzeczny z ich przeznaczeniem określonym w planie. Zgodność zachowania właściciela z planem nie będzie zatem dominującym kryterium oceny i nie może sama w sobie automatycznie przesądzać o oddaleniu powództwa, jednakże może mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia jako jedna z okoliczności składających się na jego podstawę faktyczną. Uzasadnione jest zatem stwierdzenie, iż przeznaczenie nieruchomości określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno być badane w toku każdego procesu związanego z immisjami.

Należy przyjąć, że dla oceny społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości takie samo znaczenie jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego mają także decyzje administracyjne wydawane w przypadkach, gdy plan taki nie został uchwalony. Artykuł 4 ust. 2 upzp stanowi, iż w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje takie są wiążące dla organów administracyjnych wydających pozwolenie na budowę (art. 55 i 64 upzp), natomiast w procesie negatoryjnym będą stanowić jedynie element stanu faktycznego, który sąd



powinien wziąć pod uwagę, jednakże, jak już wielokrotnie podkreślano, sama zgodność określonych oddziaływań na nieruchomości z decyzją administracyjną nie przesądza jeszcze o braku możliwości uznania tych oddziaływań za immisje w rozumieniu art. 144 kc.

Warto podkreślić, iż powyższe rozważania odnoszą się do sytuacji, w których działanie zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzjami administracyjnymi wydanymi na podstawie upzp powoduje zakłócenia przekraczające przeciętną miarę. Wypada jednak zastanowić się, czy autonomiczność przesłanek określonych w art. 144 kc wobec tego rodzaju rozstrzygnięć administracyjnych zachodzi również w sytuacji odwrotnej, tj. w przypadku, gdy kwestionowane działanie, będące źródłem zakłóceń jest niezgodne z tymi rozstrzygnięciami bądź też prowadzone w ogóle bez zezwolenia stosownych organów. W tej kwestii również wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.07.2003r., sygn. akt I CKN 497/2001<sup>337</sup>, w którym uznał, że „zgodność zachowania z decyzjami administracyjnymi nie przesądza automatycznie o wyłączeniu bezprawności, jeżeli dojdzie do przekroczenia przeciętnej miary immisji. W niniejszej sprawie chodzi o sytuację odmienną, o wpływ braku wymaganych decyzji na ocenę bezprawności, jako przesłanki roszczenia negatoryjnego. Tutaj również ten wpływ nie będzie bezpośredni- korzystanie z nieruchomości bez wymaganej decyzji nie będzie rodzić roszczenia opartego na art. 222 § 2 kc w zw. z art. 144 kc, jeżeli w jego wyniku nie dojdzie do zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Nie znaczy to jednak, by była to kwestia pozbawiona znaczenia. Skoro bowiem miernikiem dopuszczalnej, przeciętnej miary zakłócenia jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, to nie można właściwie tego kryterium zastosować z pominięciem prawnych wymagań, gdy takowe są przewidziane dla korzystania z nieruchomości w danym celu. (...) Właściwe ustalenie miernika zgodności korzystania z nieruchomości z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wymaga także ustalenia, czy konkretny, faktyczny sposób korzystania z niej (...) wymaga uzyskania przewidzianych przez przepisy decyzji i zezwoleń, i- w wypadku stwierdzenia, że takowe istnieją- ustalenia, czy zostały one spełnione. Bez takich ustaleń nie jest możliwa ocena miernika społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, a tym samym- nie jest możliwe prawidłowe zastosowanie art. 144 kc”.

---

337 Lex Polonica nr 1826549.

Z powyższego orzeczenia wynika jednoznacznie, iż niezgodność danego zachowania z decyzjami administracyjnymi sama w sobie nie przesądza jeszcze o przekroczeniu przeciętnej miary, jednakże w każdym przypadku kwestia stosowania się przez właściciela do tych decyzji powinna być przedmiotem badania przez sąd. Dodatkowo należy oczywiście wskazać, iż wszelka aktywność prowadzona niezgodnie z decyzjami administracyjnymi bądź w ogóle bez zezwolenia stosownych organów może być rozpatrywana pod kątem naruszenia art. 140 kc, jako wykonywanie własności w sposób sprzeczny z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Warto zauważyć, iż decyzje administracyjne określające przeznaczenie nieruchomości i sposób korzystania z nich mogą być wydawane również na podstawie przepisów szczególnych, dotyczących np. lokalizacji autostrad, lotnisk czy cmentarzy, a także kwestii związanych z ochroną środowiska. Jeżeli w odniesieniu do którejkolwiek z nieruchomości objętych sporem dotyczącym immisji decyzje takie zostały wydane, ich treść powinna zostać uwzględniona przez sąd cywilny, aczkolwiek podobnie jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje określone w upzp, mają one charakter autonomiczny w stosunku do kryteriów oceny przeciętnej miary zakłóceń, przewidzianych w art. 144 kc.

Spółeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości może być określone również przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zgodnie bowiem z art. 239 kc, umowa taka powinna określać sposób korzystania z objętego nią gruntu, a jeżeli celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jest wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń, to dodatkowo powinna ona zawierać postanowienia dotyczące m. in. rodzaju tych budynków lub urządzeń oraz obowiązku ich utrzymywania w należytym stanie, a także terminu rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych. W sytuacji zatem, gdy szkodliwe oddziaływania pochodzą z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, konieczne jest zbadanie treści umowy łączącej użytkownika wieczystego z właścicielem tego gruntu i na jej podstawie określenie, czy użytkownik wieczysty jest na mocy tej umowy w ogóle uprawniony do podejmowania na gruncie działań mogących powodować takie oddziaływania. Potwierdził to Sąd Najwyższy w cytowanym już wyroku z dnia 10.07.2003r., sygn. akt I CKN 497/2001<sup>338</sup>, zgodnie z którym „w wypadku, gdy korzystającym z nieruchomości nie jest właściciel, lecz wieczysty użytkownik gruntu, w grę wchodzi

---

338 Lex Polonica nr 1826549.

*dodatkowy element w postaci korzystania z gruntu w granicach określonych przez umowę*". Zdaniem SN, ocena społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości wymaga również ustalenia, czy faktyczny sposób korzystania z niej jest zgodny z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Biorąc jednak pod uwagę powyższe rozważania na temat wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych na proces negatoryjny, należy stwierdzić, iż sama zgodność, jak i ewentualna niezgodność zachowania użytkownika wieczystego z umową, nie może stanowić jedynej przesłanki uwzględnienia bądź oddalenia powództwa. Zawsze bowiem konieczne będzie wnikliwe rozważenie wszystkich okoliczności składających się na konkretny stan faktyczny.

S. Rudnicki zwraca uwagę na jeszcze jeden, rzecz można- aksjologiczny aspekt klauzuli społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Wskazuje bowiem, iż nie można prawidłowo ustalić granicy między dopuszczalnymi a niedopuszczalnymi zakłóceniami tylko na podstawie rodzaju i natężenia oddziaływań, nie biorąc pod uwagę kwestii związanych ze społecznym i gospodarczym znaczeniem nieruchomości rozumianym nie tylko jako faktyczny sposób korzystania z nich, ale także w sensie związanym z szeroko pojętymi zasadami współżycia społecznego<sup>339</sup>. Jako przykład zagadnienia, które należy w tym kontekście rozpatrywać, Autor ten podaje społeczną doniosłość prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej, która to działalność może dawać zatrudnienie wielu osobom z danej miejscowości (co ma duże znaczenie w regionach o wysokim bezrobociu) lub też może być źródłem energii bądź usług o podstawowym znaczeniu dla okolicznych mieszkańców (dotyczy to m. in. elektrowni, ciepłowni, stacji transformatorowych, wszelkich obiektów infrastruktury komunikacyjnej, takich jak dworce czy lotniska)<sup>340</sup>. Jak słusznie zauważa S. Rudnicki, w wielu tego typu sytuacjach istotne znaczenie społeczno-gospodarcze danej nieruchomości jest bezdyskusyjne, a mimo to powoduje ona uciążliwe immisje, natomiast postulat natychmiastowego zastosowania najnowszych i najskuteczniejszych, ale zarazem najdroższych i często mało dostępnych zabezpieczeń i urządzeń ochronnych nierzadko jest nierealny<sup>341</sup>. W praktyce najczęściej będziemy mieli jednak do czynienia z przypadkami o mniejszej doniosłości ogólnospołecznej, a mianowicie takimi, w których na nieruchomości wyjściowej prowadzona jest działalność

---

339 Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 26-27.

340 Zob. ibidem.

341 Zob. *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 27.

gospodarczą, stanowiącą jedyne źródło utrzymania właściciela tej nieruchomości, a często także jego rodziny, a jednocześnie będącą źródłem zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich, przekraczających przeciętną miarę. Nakazanie właścicielowi prowadzącemu taką działalność gospodarczą zaniechania naruszeń wiązałoby się zazwyczaj z faktycznym zaprzestaniem tej działalności. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zasady prowadzenia działalności gospodarczej, w tym również sposób jej rozpoczęcia i zakończenia określone są w ustawie z dnia 02.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej<sup>342</sup>, natomiast co do niektórych podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (głównie spółek handlowych) kwestie te reguluje także ustawa z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>343</sup>. Rejestracja działalności gospodarczej i nadzór nad sposobem jej wykonywania należą do kompetencji organów wskazanych w tych ustawach, w związku z czym rodzi się zasadnicze pytanie- czy sąd cywilny może, w rezultacie rozpoznania powództwa negatoryjnego, wydać orzeczenie, którego wykonanie prowadziłoby *de facto* do konieczności zaprzestania prowadzenia przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej na jego nieruchomości. Problem ten był rozważany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, warto więc przytoczyć przykładowe rozstrzygnięcia odnoszące się do niego.

Pierwsze z nich dotyczy sprawy powoływanej już w niniejszej pracy, a mianowicie związanej z sąsiedztwem warsztatu rzemieślniczego, wykorzystującego krosno tkackie generujące uciążliwy dla sąsiadów hałas (podstawą powództwa był art. 24 w zw. z 144 kc). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK 169/2008<sup>344</sup> stwierdził, iż *„twierdzenie pozwanych, że zaskarżony wyrok w istocie stanowi nakaz wstrzymania pracy krosna tkackiego, a więc zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, jest bezpodstawne. Wyrok Sądu Okręgowego, zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny, nie koliduje z pozwoleniem na prowadzenie przez pozwanych takiej działalności. Przyznanie pozwanym prawa prowadzenia działalności gospodarczej nie powinno być wykonywane w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. (...) Z dokonanych ustaleń wynika, że istnieje możliwość- przy niedużych nakładach- wyciszenia hałasu krosna, a więc pozwani mogą prowadzić tę działalność, nie*

---

342    Tekst jedn. Dz. U. z 2007r., nr 155, poz. 1095 ze zm.

343    Dz. U. z 1997r., nr 121, poz. 769 ze zm.

344    Lex Polonica nr 2032024.

*naruszając przysługującego powodowi prawa, które uzyskało ochronę wskutek wydania zaskarżonego wyroku. Zarzut naruszenia art. 5 kc uznać zatem należało za pozbawiony usprawiedliwionych podstaw".*

Kolejne orzeczenie dotyczy immisji niematerialnych związanych z prowadzeniem na nieruchomości sąsiedniej działalności w zakresie usług pogrzebowych, w tym domu przedpogrzebowego oraz sprzedaży utensyliów żałobnych (przy czym powództwo było oparte na zarzucie naruszenia dóbr osobistych). W także powołanym już w niniejszej pracy wyroku z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007<sup>345</sup>, Sąd Najwyższy uznał, iż „dysponowanie przez podmiot dopuszczający się naruszenia cudzych dóbr osobistych zezwoleniem na prowadzenie określonej działalności nie wyłącza bezprawności jego działania, a ocena naruszeń, będących podstawą roszczenia opartego na art. 24 kc, należy do sądu. (...) Zakazanie prowadzenia działalności gospodarczej ze względu na niedopuszczalne uciążliwości, prowadzące do naruszenia dóbr osobistych osób korzystających z sąsiednich nieruchomości, nie pozostaje w sprzeczności z zasadą swobody działalności gospodarczej, albowiem odnosi się tylko do ściśle określonego miejsca wykonywania działalności".

Następna sprawa dotyczyła immisji związanych z sąsiedztwem warsztatu ślusarskiego, w którym prowadzona była działalność polegająca na spawaniu, paleniu blach, cięciu metali i szlifowaniu, generująca znaczny hałas. Sądy obu instancji ustaliły, iż zakłócenia te przekraczają przeciętną miarę, jednakże przyjęły odmienne stanowiska co do źródła immisji. Sąd I instancji uznał bowiem, iż źródłem zakłóceń jest w ogóle prowadzenie przez pozwanego warsztatu, natomiast sąd II instancji stwierdził, iż zakłócenia te mają miejsce jedynie przy prowadzeniu określonych prac (cięcie i szlifowanie blach) i w określonych okolicznościach (przy otwartych drzwiach pomieszczeń). W związku z powyższym sąd II instancji oddalił powództwo w zakresie żądania nakazania pozwanemu zaprzestania prowadzenia warsztatu, nakazując mu jedynie podjęcie odpowiednich środków minimalizujących immisje. Na skutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.05.2002r., sygn. akt V CKN 1021/2000<sup>346</sup> podzielił zasadniczo stanowisko Sądu II instancji, jednakże uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania, wskazując, iż rozważenia wymaga nałożenie na pozwanego jeszcze dalej idących

---

345 Lex Polonica nr 1619202.

346 Lex Polonica nr 379795.

środków ograniczających rozmiar zakłóceń. W uzasadnieniu swego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż „*podzielić należy, co do zasady, stanowisko Sądu drugiej instancji, zgodnie z którym nie jest możliwe zakazanie pozwanemu prowadzenia działalności gospodarczej (warsztatu ślusarskiego). Jak bowiem wynika z poczynionych ustaleń, w okolicy, w której położone są nieruchomości stron, dopuszczona została działalność produkcyjna o niewielkim stopniu uciążliwości. Jednak otwarta pozostaje kwestia nałożenia na pozwanego innych jeszcze, niż uczynił to Sąd Apelacyjny, obowiązków pozwalających na zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość sąsiednią. Poza nakazem prowadzenia określonych prac w zamkniętych pomieszczeniach do rozważenia pozostaje np. zobowiązanie do ograniczenia czasu działania zakładu czy zainstalowania urządzeń wytłumiających hałas oraz inne zakłócenia, jak choćby odpowiednie ogrodzenie. Nie sposób natomiast podzielić prezentowanego w kasacji poglądu, że niezbędne jest wydanie zakazu prowadzenia warsztatu ślusarskiego przez pozwanego, gdyż nie respektuje on obowiązków nakładanych na niego w toku rozmaitych postępowań administracyjnych*”.

Warto także przytoczyć jeszcze jeden (cytowany już w niniejszej pracy w kontekście przeciętnej miary) wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.06.1983r., sygn. akt III CRN 100/83<sup>347</sup>, bowiem dotyczy on sytuacji bardzo interesującej z punktu widzenia omawianej problematyki, a mianowicie związanej nie tyle z prowadzeniem działalności gospodarczej *sensu stricto*, lecz samymi przygotowaniem do rozpoczęcia takiej działalności. Stan faktyczny przedstawiał się następująco: czternastu powodów zamieszkujących w jednym osiedlu wytoczyło powództwo przeciwko małżonkom planującym na swojej nieruchomości budowę kurnika przeznaczonego do hodowli 10 tys. sztuk brojlerów, uzasadniając to faktem, iż zamierzona hodowla drobiu będzie powodować immisje przekraczające przeciętną miarę w postaci odoru i hałasu. Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska pozwanych, jakoby roszczenie powodów było przedwczesne, wskazując iż „*ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić, gdyż jego akceptacja prowadziłaby do gospodarczo opłakanych wyników, zainteresowani (w danym wypadku pozwani) dokonywaliby bardzo poważnych nakładów, które w przyszłości (co można było przewidzieć) okazałyby się nieużyteczne, sąsiedzi mogliby bowiem skutecznie zakazać im zamierzonej działalności gospodarczej. Takie stanowisko*

---

347 Lex Polonica nr 296319.

*stawiałoby także w kłopotliwej sytuacji te osoby (w danym wypadku powodów), którym opisana przyszła działalność gospodarcza mogłaby szkodzić, po wniesieniu bowiem potrzebnego do jej prowadzenia obiektu znalazłoby się pod naporem faktów dokonanych. Z tych przyczyn prawidłowa wykładnia art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc prowadzi do wniosku, że właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie tych przepisów nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje. (...) Prawidłowo bowiem ustalony stan faktyczny wskazuje ponad wszelką wątpliwość, że zamierzona przez pozwanych działalność, tj. prowadzenie hodowli drobiu, utrudniłaby powodom korzystanie z ich nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą z faktu, że hodowla ta byłaby usytuowana w bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych". Z tych też względów Sąd Najwyższy utrzymał w mocy orzeczenie zakazujące pozwanym budowy kurnika i tym samym- prowadzenia na nieruchomości działalności gospodarczej w zakresie hodowli drobiu.*

Analizując powyższe orzeczenia, należy wyciągnąć wniosek, iż co do zasady sąd cywilny może na skutek rozpoznania powództwa opartego na art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc wydać rozstrzygnięcia *de facto* oznaczające nakaz zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej. Z drugiej jednak strony, Sąd Najwyższy w wyroku dotyczącym warsztatu ślusarskiego słusznie podkreślił konieczność rozważenia, czy w danych okolicznościach ten najbardziej radykalny środek ochrony przed immisjami jest rzeczywiście uzasadniony. Inaczej bowiem będzie się przedstawiać sytuacja, gdy źródłem immisji jest sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej, która ze swej istoty generuje określone zakłócenia, a inaczej, gdy zakłócenia te związane są jedynie z niektórymi aspektami tej działalności (np. konkretną maszyną, używaną przez przedsiębiorcę). Jeżeli możliwe jest ograniczenie immisji na skutek wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń czy urządzeń ochronnych lub też innych środków takich jak ograniczenie czasu pracy zakładu, to niezasadne byłoby pozbawianie przedsiębiorcy źródła utrzymania tylko dlatego, że jego działalność gospodarcza czyni korzystanie z nieruchomości sąsiednich uciążliwym.

Drugim ważnym elementem, który należy mieć na uwadze, a którego waga została podkreślona w dwóch ostatnich z przytoczonych orzeczeń, jest kryterium stosunków miejscowych. Jeżeli nieruchomość, na której działalność gospodarcza jest prowadzona ulokowana jest na terenie przemysłowym, to siłą rzeczy dopuszczalna jest

większa skala zakłóceń, niż w przypadku, gdy chodziłoby o prowadzenie uciążliwej działalności na terenie o funkcji mieszkalno-rekreacyjnej. Rozstrzygając spór związany z immisjami, których źródłem jest działalność gospodarcza, sąd orzekający powinien zatem uwzględnić, oprócz przesłanki społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, także przesłankę stosunków miejscowych oraz przesłankę proporcjonalności, przejawiającą się w pierwszeństwie mniej restrykcyjnych środków ochrony przed immisjami przed środkiem najbardziej radykalnym, jakim jest nakaz zaprzestania prowadzenia przedsiębiorstwa.

Powyższe kryteria, w niewystarczającym moim zdaniem stopniu zostały uwzględnione w pierwszym i drugim z przytoczonych orzeczeń Sądu Najwyższego. Należało bowiem rozważyć zarówno stosunki miejscowe w sąsiedztwie spornych nieruchomości i zasadniczą funkcję terenu, na którym są one położone, jak i kwestię ewentualnego zastosowania innych środków, zapewniających ochronę praw powodów. Warto zauważyć, iż nawet w sprawie opartej na art. 24 kc, możliwy jest wybór pomiędzy różnymi środkami zaniechania naruszeń. Dlatego też, w moim przekonaniu, wydanie przez sąd cywilny orzeczenia prowadzącego do nakazu wstrzymania działalności gospodarczej powinno być poprzedzone ustaleniem, iż zachodzi wyjątkowa sytuacja, w której żadne inne środki zaradcze nie będą w stanie doprowadzić nawet do ograniczenia zakłóceń. Zakaz prowadzenia przedsiębiorstwa w drodze wyroku uwzględniającego powództwo negatoryjne może być jedynie wyjątkiem, nie zaś regułą, bowiem jest to środek zbyt restrykcyjny i dolegliwy, aby można było stosować go po prostu.

Odnosnie zaś do ostatniego z przywołanych orzeczeń, dotyczącego nakazu zaniechania przygotowań do rozpoczęcia działalności gospodarczej, która z dużym prawdopodobieństwem będzie stanowić źródło immisji przekraczających przeciętną miarę, należy stwierdzić, iż w odniesieniu do wskazanego w tym orzeczeniu stanu faktycznego, było ono niewątpliwie słuszne. Zawsze jednak w tego typu przypadkach należy badać wszystkie przesłanki określone w art. 144 kc dla naruszeń już dokonanych- tj. przede wszystkim społeczno-gospodarcze przeznaczenie obu nieruchomości oraz stosunki miejscowe. Tak daleko idąca ingerencja w swobodę działalności gospodarczej musi być bowiem zawsze uzasadniona tym, iż w świetle okoliczności danej sprawy praktycznie pewne jest, iż planowana działalność będzie powodowała immisje o takim stopniu uciążliwości, że znacznie utrudnią one bądź nawet w ogóle uniemożliwią korzystanie z nieruchomości sąsiednich,



a zarazem- co także powinno być przedmiotem oceny sądu orzekającego- w istniejącym stanie techniki nie jest możliwe ograniczenie przewidywanych oddziaływań do akceptowalnego poziomu.

## 2. Stosunki miejscowe

Stosunki miejscowe są drugim, obok społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, kryterium, przez pryzmat którego należy oceniać, czy dane oddziaływania przekraczają przeciętną miarę. Nie jest to klauzula generalna, bowiem nie ma zabarwienia aksjologicznego, lecz odnosi się do pewnego stanu faktycznego, który należy ustalić przy rozstrzyganiu sprawy- jest to zatem typowy zwrot niedookreślony. Spośród formułowanych w literaturze definicji tego pojęcia warto przytoczyć kilka najbardziej charakterystycznych. Zdaniem J. Gładyszowskiego, stosunki miejscowe to aktualnie istniejący i przyjęty przez większość osób sposób używania nieruchomości na pewnym terenie<sup>348</sup>. W. J. Katner, obok powyższej definicji, podaje także, iż pod pojęciem stosunków miejscowych należy rozumieć również powszechne na danym terenie postępowanie i zapatrywanie ludzi<sup>349</sup>. Według S. Rudnickiego, stosunki miejscowe to przede wszystkim charakter samej miejscowości i położonych w niej nieruchomości oraz sposób ich użytkowania<sup>350</sup>. Z powyższych definicji wynika zasadnicza różnica pomiędzy pojęciem stosunków miejscowych a pojęciem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości jest bowiem kryterium odnoszącym się do nieruchomości właścicieli bezpośrednio zaangażowanych w spór sąsiedzki związany z immisjami- tj. nieruchomości wyjściowej, z której pochodzą szkodliwe oddziaływania oraz nieruchomości, na której odczuwalne są skutki tych oddziaływań. Natomiast „stosunki miejscowe” należy rozumieć w szerszym kontekście, obejmującym nie tylko wskazane wyżej nieruchomości, ale także ich otoczenie-sąsiedztwo *sensu largo*. Jak wskazuje T. Dybowski, „należy wziąć pod uwagę charakter okręgu, w którym położona jest nieruchomość poddana zakłóceniom i nieruchomość, na której znajduje się źródło zakłóceń, ustalić, czy jest to okręg przemysłowy, leśny, rolniczy lub rekreacyjny

---

348 J. Gładyszowski, *Mierniki...*, op. cit., s. 414.

349 W. J. Katner, op. cit., s. 77 i powołana tam literatura. Podobną definicję podaje także W. Kocon-  
zob. W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 70.

350 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 31.

(podobnie jeśli chodzi o charakter dzielnicy miasta- dzielnicą przemysłową, mieszkalną)"<sup>351</sup>. Stosunki miejscowe odnoszą się zatem do pewnego szerszego terytorium, na którym położone są „sporne” nieruchomości, przy czym oczywiście nie sposób obliczyć matematycznie zasięgu terenu, który należy objąć badaniem, bowiem będzie to uzależnione od realiów konkretnej sprawy.

W doktrynie spotykane są próby przyrównywania bądź nawet utożsamiania pojęcia „stosunków miejscowych” z pojęciem „zwyczajów”. Przykładowo, zdaniem J. Gładyszowskiego, „istnieje ściśle pokrewieństwo między pojęciami zwyczaju i stosunków miejscowych. Można by powiedzieć, że stosunki miejscowe kształtują się właśnie na podstawie istniejących na danym terenie zwyczajów”<sup>352</sup>. Warto w związku z tym zastanowić się, czy jest to teza słuszna. W doktrynie wskazuje się, iż zwyczaj w języku potocznym jest czym innym niż zwyczaj pojmowany jako źródło prawa. W języku potocznym zwyczaj należy bowiem rozumieć jako powszechnie przyjęty, najczęściej uświęcony tradycją sposób postępowania w pewnych okolicznościach, charakterystyczny dla pewnego środowiska, terenu lub okresu<sup>353</sup>. Natomiast w sensie prawnym zwyczaj jest regułą postępowania, stworzoną przez wieloletnią praktykę, powszechnie stosowaną w danych stosunkach prawnych, przy czym reguła zwyczajowa staje się obowiązująca, jeżeli państwo wyposaża ją w sankcję wyraźnie przewidzianą w prawie lub respektowaną przez praktykę sądową<sup>354</sup>. Słusznie jednak podkreśla się, iż w polskim systemie prawnym zwyczaje same w sobie nie mają doniosłości normatywnej, nie są więc faktami prawotwórczymi w zakresie prawa cywilnego, natomiast mogą pośrednio zyskać doniosłość prawną, jeżeli określone przepisy prawne odsyłają do nich<sup>355</sup>. Artykuł 144 kc do zwyczajów nie odsyła, dlatego też nie można, moim zdaniem, utożsamiać pojęcia „stosunków miejscowych” z pojęciem „zwyczaju” w sensie źródła prawa<sup>356</sup>. Natomiast niewątpliwie zgodzić się można ze stwierdzeniem, iż zwyczaj (w rozumieniu potocznym) może stanowić element stosunków miejscowych, jako pewna ukształtowana w dłuższym okresie czasu i powszechnie przyjęta praktyka korzystania z nieruchomości na danym terytorium. Typowym tego przykładem mogą być ukształtowane w pewnych społecznościach (zwłaszcza w osiedlach mieszkaniowych i blokach) normy odnoszące się do sposobu korzystania z

---

351 T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 325.

352 J. Gładyszowski, *Mierniki...*, op. cit., s. 415.

353 K. Trzeciński, *Zwyczaj i prawo zwyczajowe jako źródła prawa prywatnego*, Rejent 1998/3, s. 157.

354 Zob. ibidem i powołana tam literatura.

355 Z. Radwański, *Prawo cywilne- część ogólna*, op. cit., s. 37.

356 Podobnie T. J. Olejek. Zob. tenże, *Niedopuszczalne...*, op. cit., s. 16-17.

nieruchomości, zwyczajowo przestrzegane przez mieszkańców, takie jak np. określone godziny ciszy nocnej czy zakaz dokonywania określonych zanieczyszczeń. Z kolei w stosunkach wiejskich można mówić np. o zwyczajowych porach prowadzenia uciążliwych ze względu na hałas i zapachy prac rolniczych (zwyczajowo nie prowadzi się ich w niedziele i święta, jak również w porze nocnej). Tego rodzaju normy postępowania, obowiązujące w danej społeczności stanowią zwyczaje, wchodzące w skład stosunków miejscowych.

W praktyce określenie „stosunki miejscowe” jest możliwe do zdefiniowania jedynie w odniesieniu do realiów konkretnego przypadku. Okoliczności, które należy uwzględniać, wyznaczając w danej sprawie treść pojęcia „stosunki miejscowe” trafnie wymienił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.01.2009r., sygn. akt I CNP 82/2008<sup>357</sup>, wskazując, iż w ramach tego kryterium „*należy brać pod uwagę charakter terenu, na którym znajdują się dane nieruchomości, wynikający z jego położenia (np. czy jest to teren rolniczy, teren rolniczy, na którym znajdują się sady, teren rolniczy, na którym znajdują się ферmy hodowlane, teren turystyczno-wypoczynkowy, teren miejski, teren miejski przemysłowy, teren willowy, teren miejskiej zabudowy mieszkaniowej), pora występowania immisji, ich czas trwania i intensywność*”. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy podkreślił także, iż dla ustalenia stosunków miejscowych konieczne jest sięgnięcie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jednak- podobnie jak w przypadku społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie będzie miał pierwszeństwa przed faktycznym sposobem korzystania z nieruchomości na danym terenie, nawet jeżeli sposób ten nie odpowiada ustaleniom planu.

W judykaturze wskazuje się, iż „określenie „stosunki miejscowe” odnosi się zarówno do miejsca, jak i do czasu. Istotne jest zatem, aby ocena zakłóceń zapewniała powiązanie jej z konkretną w danym czasie i miejscu sytuacją, ponieważ wówczas nie będzie ona oderwana od rzeczywistości.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 01.03.2013r., sygn. akt I ACa 835/12<sup>358</sup>). Najważniejszymi kryteriami, które muszą być wzięte pod uwagę dla nadania określeniu „stosunki miejscowe” konkretnej treści są zatem kryterium miejscowe, uwarunkowane położeniem nieruchomości oraz kryterium czasowe.

Położenie nieruchomości jest najistotniejszym czynnikiem, który należy

---

357 Lex Polonica nr 2040670.

358 Lex Polonica nr 5168610.

uwzględniać przy ustalaniu stosunków miejscowych, bowiem determinuje ono zakres dopuszczalnych na danym terenie zakłóceń. Przykładowo, w przemysłowej dzielnicy dużego miasta akceptowalne będzie większe natężenie hałasu czy emisji gazów i pyłów, niż w dzielnicy willowej czy na terenach wiejskich. Z kolei oddziaływania typowe dla warunków wiejskich, takie jak uciążliwy zapach związany z pracami rolnymi nie będą akceptowalne w miejskim osiedlu bloków mieszkalnych. Należy jednak zwrócić uwagę na dwie kwestie. Z jednej strony współcześnie postępuje urbanizacja, która powoduje, iż tereny dotychczas wiejskie i rolnicze stopniowo włączane są w granice miast, co powoduje zmniejszanie się zakresu dopuszczalnych zakłóceń typowo „wiejskich”, przy jednoczesnym zwiększaniu się zakresu dopuszczalnych zakłóceń „miejskich”, takich jak hałas czy wyziewy spalin. Natomiast z drugiej strony zachodzi odwrotne zjawisko, polegające na przenoszeniu się mieszkańców z centrum miast na słabo dotąd zaludnione i często wykorzystywane jeszcze na cele produkcji rolnej tereny podmiejskie, bądź też w ogóle na wieś. Powoduje to tworzenie się na terenach dotychczas typowo, wiejskich coraz większych skupisk domów jednorodzinnych. Tutaj widoczna jest waga kolejnego kryterium, a mianowicie kryterium czasowego. Kryterium to w odniesieniu do opisywanego procesu należy podzielić na dwa okresy. W pierwszym, wcześniejszym okresie, tereny wiejskie, na których osiedlają się mieszkańcy miast, zachowują jeszcze w przeważającej mierze swoją dotychczasową funkcję, a więc wykorzystywane są głównie na cele produkcji rolnej. Domy jednorodzinne położone są zatem w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów ornych i budynków gospodarskich. W tym okresie właściciele domów jednorodzinnych, którzy z własnej woli osiedlili się w takim otoczeniu nie mogą domagać się zaniechania oddziaływań normalnie występujących w tego typu otoczeniu, takich jak np. hałaśliwe prace rolne czy uciążliwe zapachy i odgłosy wydawane przez zwierzęta gospodarskie (o ile oczywiście nie przekraczają one przeciętnej miary), bowiem stosunki miejscowe na tym terenie dostosowane są do jego zasadniczej funkcji, jaką jest funkcja rolnicza. Właściciele domów jednorodzinnych, zamieszkujący w takim sąsiedztwie są zatem obowiązani do znoszenia, w rozsądnych granicach, tego rodzaju uciążliwości. Obecnie natomiast w wielu gminach wiejskich, zwłaszcza położonych w bezpośrednim sąsiedztwie większych miast, mamy do czynienia z drugą fazą postępującej migracji z miast na wieś. W fazie tej coraz więcej mieszkańców miast przenosi się na tereny wiejskie, wskutek czego na terenach tych znacznie zagęszcza się zabudowa jednorodzinna, powodując, iż areał gruntów wykorzystywanych na cele produkcji rolnej kurczy się, a obszary te zaczynają bardziej

przypominać willowe dzielnice miasta niż typową wieś. W takich warunkach zmniejsza się z kolei zakres dopuszczalnych immisji typowo wiejskich, bowiem zmieniają się stosunki miejscowe i faktyczne przeznaczenie terenu. Gdy więc mamy do czynienia z immisjami zakłócającymi korzystanie z domów jednorodzinnych położonych na wsi, konieczne jest każdorazowe ustalenie faktycznego, a nie tylko wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy z decyzji administracyjnych przeznaczenia określonego terenu i ustalenia, czy panujące na nim stosunki miejscowe są charakterystyczne bardziej dla warunków wiejskich czy miejskich. Niedopuszczalny jest automatyzm polegający na wyprowadzaniu z faktu, iż dana gmina stanowi wieś w sensie podziału terytorialnego domniemania, iż właściciele położonych na jej terenie domów jednorodzinnych są obowiązani do znoszenia wszelkich zakłóceń związanych z produkcją rolną.

Wątpliwości budzi zakres terytorialny otoczenia nieruchomości, które należy badać w celu ustalenia stosunków miejscowych. Zdaniem W. Kocona, „właściwe w tym względzie będzie otoczenie nieruchomości wyjściowej, w zasadzie więc cała miejscowość (miasto, wieś), w której ta nieruchomość jest położona”<sup>359</sup>. Pogląd ten może być jednak trafny tylko w stosunku do niewielkich miejscowości, bowiem jak słusznie podkreśla W. J. Katner, w odniesieniu do miejscowości większych mogą w tym względzie występować istotne różnice pomiędzy poszczególnymi ich częściami czy dzielnicami<sup>360</sup>. Należy zatem wyznaczyć rozsądne granice terenu objętego badaniem w odniesieniu do realiów konkretnej sprawy. Nie można wykluczyć sytuacji, w których teren ten będzie ograniczony do jednej ulicy, a nawet- w przypadku immisji pochodzących z nieruchomości lokalowych- do jednego bloku. W literaturze zauważa się także, iż w wypadku szczególnie dużego zasięgu przestrzennego immisji i znacznej odległości pomiędzy ich źródłem a nieruchomościami, na których odczuwalne są ich skutki, należy raczej oceniać stosunki miejscowe panujące w miejscu odczuwania zakłóceń aniżeli w miejscu ich wytwarzania<sup>361</sup>. Niewątpliwie stanowisko takie jest właściwsze z punktu widzenia interesu właściciela, który szuka ochrony przed immisjami, chociaż w pewnych przypadkach warto odwołać się także do stosunków miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie źródła immisji, w szczególności, gdy źródło to jest jedynym źródłem szkodliwych oddziaływań w okolicy o takim przeznaczeniu,

---

359 W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 70.

360 W. J. Katner, op. cit., s. 79.

361 A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 42 i powołana tam literatura.

które nie powinno generować żadnych immisji.

Odnosnie nieruchomości lokalowych, należy zauważyć, że ważnym elementem zasługującym na uwzględnienie w ramach kryterium stosunków miejscowych mogą być uchwały wspólnot mieszkaniowych, określające sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym także tzw. regulaminy porządku domowego. Uchwały takie, jak już wspomniano w niniejszej pracy (zob. podrozdział III.2.) nie mogą wprowadzić ingerować

w sposób wykonywania prawa własności co do poszczególnych lokali, natomiast mogą zawierać ustalenia dotyczące korzystania z części wspólnych nieruchomości oraz ustalenia porządkowe, będące *de facto* ujęciem w ramy formalne zwyczajowych reguł postępowania, wypracowanych przez daną społeczność. Jeżeli zatem w toku procesu negatoryjnego zostanie ustalone, że w bloku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową obowiązuje podjęta zgodnie z przepisami prawa uchwała tejże wspólnoty, zakazująca naruszania spokoju i porządku domowego poprzez np. zanieczyszczanie i zaśmiecanie nieruchomości czy zakłócanie ciszy nocnej, to niewątpliwie uchwała taka stanowi element stosunków miejscowych.

Określenie „stosunki miejscowe” jest zatem niezwykle pojemne i aby nadać mu treść potrzebną do rozstrzygnięcia konkretnej sprawy, należy uwzględnić nie tylko położenie nieruchomości oraz zmiany wynikające z upływu czasu, ale również ustalone na danym terytorium zwyczaje oraz normy postępowania.

## **V. CYWILNOPRAWNE ŚRODKI OCHRONY PRZED IMMISJAMI**

### **§ 1 Uwagi wstępne**

Mówiąc o cywilnoprawnych środkach ochrony przed immisjami, zazwyczaj mamy na myśli roszczenie negatoryjne, określone w art. 222 § 2 kc. Jest to oczywiście najpopularniejsza instytucja ochrony interesów właściciela nieruchomości, której dotyczą negatywne skutki oddziaływań pochodzących z nieruchomości sąsiednich, jednakże nie można tracić z pola widzenia także innych regulacji prawnych, dających podstawę do wystąpienia z określonym roszczeniem przeciwko osobie, która tych oddziaływań się dopuszcza. Dla potrzeb niniejszej pracy, pod zbiorczym pojęciem „cywilnoprawnych środków ochrony przed immisjami” omówione zostaną instytucje zarówno prawa cywilnego materialnego, jak i procesowego, które mogą być wykorzystane w celu żądania zaprzestania lub ograniczenia niedozwolonych zakłóceń. Określenie „cywilnoprawne” zostało przyjęte w celu odróżnienia tych środków ochrony od innych, znajdujących oparcie w przepisach szeroko rozumianego prawa publicznego- administracyjnego i karnego, a także podkreślenia łączącego te środki ochrony czynnika, jakim jest tryb dochodzenia roszczeń w drodze procesu cywilnego. Rozpocząć należy oczywiście od charakterystyki powództwa negatoryjnego, jednakże warto także poświęcić uwagę innym cywilnoprawnym środkom ochrony prawnej właściciela, którymi są:

- roszczenie posesoryjne z art. 344 kc,
- roszczenie odszkodowawcze, oparte na przepisach dotyczących czynów niedozwolonych (art. 415 i nast. kc), z którym wystąpić można w przypadku, gdy na skutek immisji powstała szkoda,
- roszczenie o ochronę dóbr osobistych, oparte na art. 23 i 24 kc, które może znaleźć zastosowanie w sytuacjach, gdy immisje stanowią jednocześnie naruszenie dóbr osobistych, a więc w szczególności w przypadku immisji niematerialnych,
- roszczenie o wstrzymanie budowy z art. 347 kc,
- żądanie odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa i zapobieżenie szkodzie,

określone

w art. 439 kc,

- szczególne środki ochrony, ustanowione w art. 129-132 oraz 323-327 ustawy- Prawo ochrony środowiska, a omawiane w tym rozdziale ze względu na to, iż choć znajdują się w akcie z dziedziny prawa administracyjnego, mają postać roszczeń o charakterze cywilnoprawnym,
- roszczenia znajdujące zastosowanie w przypadku immisji pochodzących z lokali mieszkalnych, określone w art. 16 ustawy o własności lokali oraz art. 13 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>362</sup>.

W ramach natomiast charakterystyki roszczenia negatoryjnego omówione zostaną także roszczenia przysługujące na podstawie odesłań do przepisów o ochronie własności współwłaścicielom, jak również podmiotom uprawnionym do władania nieruchomościami na podstawie różnorodnych stosunków prawnych typu zarówno rzeczowego, jak i obligacyjnego, a zatem: osobom władającym nieruchomościami na mocy umowy z właścicielem (najemcom, dzierżawcom itp.) oraz podmiotom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe. Dodatkowo natomiast scharakteryzowane zostaną szczególne, a mające duże znaczenie w praktyce, procesowe formy ochrony przed immisjami w postaci zabezpieczenia i egzekucji roszczeń z nimi związanych, przewidziane w przepisach części drugiej i trzeciej kpc.

## **§ 2. Roszczenie negatoryjne**

Podstawą roszczenia negatoryjnego jest art. 222 § 2 kc, który stanowi, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem o zaniechanie naruszeń. Ze względu na wagę i złożoność tej problematyki, osobnego omówienia wymagają poszczególne aspekty negatoryjnej ochrony własności, a mianowicie: legitymacja czynna i bierna, przesłanki roszczenia negatoryjnego oraz treść i charakter tego roszczenia.

---

362    Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.



## 1. Legitymacja czynna

Mówiąc o legitymacji, zarówno czynnej, jak i biernej, należy w niniejszej pracy mieć na myśli legitymację materialnoprawną, nie zaś procesową, bowiem ta ostatnia jest zagadnieniem odrębnym, które rozpatrywać trzeba przez pryzmat przepisów procedury cywilnej (w szczególności art. 64 i nast. kpc). Legitymacja materialnoprawna czynna określa krąg osób uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, wynikający z przepisów prawa materialnego. Z treści art. 222 § 2 kc jednoznacznie wynika tylko, iż roszczenie to przysługuje właścicielowi nieruchomości, przy czym chodzi tu o każdą nieruchomość- gruntową, budynkową lub lokalową. Jako, że problematyka odrębnej własności lokali jest uregulowana poza kodeksem cywilnym, ochrona negatoryjna przysługująca właścicielom nieruchomości lokalowych znajduje uzasadnienie przede wszystkim na mocy odesłania zawartego w art. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym w zakresie nie uregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego<sup>363</sup>.

Odnosnie do ochrony negatoryjnej właścicieli nieruchomości lokalowych, warto jednak odnotować, iż w piśmiennictwie pojawił się pogląd, zgodnie z którym ustawa o własności lokali zawiera szczególną podstawę prawną ochrony przed immisjami w postaci art. 13 tej ustawy<sup>364</sup>. Przepis ten stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zdaniem K. Krzekotowskiej, art. 13 ustawy o własności lokali stanowi *lex specialis* względem art. 144 kc i w razie wystąpienia przez jednego z właścicieli lokali przeciwko drugiemu z roszczeniem o zaniechanie, podstawą prawną tego roszczenia powinien być właśnie art. 13, a nie przepisy prawa sąsiedzkiego, określone w kodeksie cywilnym<sup>365</sup>. Stanowisko takie nie wydaje się jednak słuszne. Według A. Sylwestrzak, art. 13 ustawy o własności lokali stanowi konkretyzację art. 144 kc poprzez wyznaczenie dodatkowego, obok społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, kryterium oceny przeciętnej

---

363 Przed uchwaleniem ustawy o własności lokali, ochronę negatoryjną właścicieli lokali stanowiących odrębny przedmiot własności wywodzono z art. 135 kc. Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 113, tenże: *Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności*, Paestra 1981/5, s. 45.

364 Zob. K. Krzekotowska, *Własność budynków i lokali*, Poznań 2013, s. 104.

365 Ibidem.

miary zakłóceń w postaci porządku domowego<sup>366</sup>. W mojej ocenie, zwyczajowe reguły postępowania określone jako „porządek domowy” stanowią raczej element stosunków miejscowych, jednakże zgodzić się należy z tezą A. Sylwestrzak, iż art. 13 ustawy o własności lokali nie zastępuje art. 144 kc w stosunkach sąsiedzkich pomiędzy właścicielami nieruchomości lokalowych, lecz go uzupełnia. Komplementarny charakter art. 13 ustawy o własności lokali w stosunku do art. 144 w zw. z art. 222 § 2 kc przyjął także Sąd Apelacyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 20.01.2014r., sygn. akt I ACa 1394/2013<sup>367</sup> stwierdził, że *„zgodnie z art. 13 ustawy o własności lokali oraz art. 140 i art. 144 kc właściciel lokalu ma prawo i obowiązek korzystania z lokalu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z zachowaniem porządku domowego i praw właścicieli lokali sąsiedzkich. Naruszenie powyższych obowiązków może skutkować powstaniem po stronie pozostałych właścicieli lokali określonych roszczeń opartych na ww. przepisach, a także wynikających z art. 16 ustawy o własności lokali i art. 222 § 2 kc”*.

W doktrynie podkreśla się, iż legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym przysługuje aktualnemu właścicielowi nieruchomości, przy czym pod pojęciem „właściciela aktualnego” rozumie się osobę, której prawo własności przysługuje w chwili wytoczenia powództwa<sup>368</sup>. Wskazuje się bowiem, iż w przypadku naruszeń własności rozciągniętych w czasie (a do takich należą immisje), nie ma znaczenia, kto był właścicielem w chwili, kiedy naruszenia te się rozpoczęły, bowiem istotny jest tylko stan prawny nieruchomości istniejący w momencie wystąpienia z roszczeniem<sup>369</sup>. Jeżeli natomiast do zmiany właściciela dojdzie już w toku procesu negatoryjnego, nowy właściciel powinien wstąpić do sprawy w miejsce swego poprzednika prawnego na podstawie art. 192 pkt. 3 kpc<sup>370</sup>.

Szczególna sytuacja zachodzi natomiast w przypadku współwłasności. Zagadnienie to bowiem, jak słusznie zwraca uwagę T. Dybowski, może dotyczyć dwóch rodzajów przypadków, a mianowicie:

- naruszeń dokonywanych przez osobę trzecią, których skutki odczuwalne są przez wszystkich współwłaścicieli (stosunek pomiędzy współwłaścicielami a

---

366 Zob. A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 343.

367 Lex Polonica nr 8308281.

368 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 367; W. J. Katner, *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 46; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 568.

369 Zob. ibidem.

370 Zob. W. J. Katner, *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 46.

osobą trzecią)

lub

- naruszeń dokonywanych przez jednego lub kilku współwłaścicieli, których skutki odczuwają pozostali współwłaściciele (stosunek pomiędzy samymi współwłaścicielami)<sup>371</sup>.

Odnosnie do pierwszej z wymienionych sytuacji, w doktrynie panuje zgoda co do tego, iż wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym, jako zmierzające do zachowania wspólnego prawa, jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 kc, a zatem każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany czynnie do wytoczenia powództwa opartego na art. 222 § 2 kc, przeciwko osobie trzeciej, która dopuszcza się niedozwolonych zakłóceń<sup>372</sup>.

Problem pojawia się natomiast w sytuacji drugiej, tj. naruszeń prawa własności dokonywanych przez samych współwłaścicieli. W literaturze zarysowały się bowiem dwa odmienne stanowiska co do możliwości wystąpienia w takim przypadku z roszczeniem negatoryjnym.

Pierwsze z tych stanowisk, zaprezentowane przez T. Dybowskiego, wyklucza taką możliwość, wskazując, iż wszelkie spory mogące powstać między współwłaścicielami tej samej nieruchomości (z wyjątkiem sporu na tle wyzucia jednego lub kilku z nich z posiadania, co jednak nie ma zastosowania w omawianej sytuacji), są sporami związanymi z wykonywaniem zarządu rzeczą wspólną<sup>373</sup>. Dlatego też, zdaniem wymienionego Autora, do tego typu sporów należy stosować szczególny reżim prawny, określony w przepisach dotyczących współwłasności (art. 199-208 kc) i nie ma podstaw do odpowiedniego stosowania art. 222 § 2 kc<sup>374</sup>.

Zwolennikiem stanowiska przeciwnego jest natomiast W. J. Katner, który wskazuje, iż przedstawiony powyżej pogląd T. Dybowskiego „jest w pełni uzasadniony, gdy mamy do czynienia z klasyczną współwłasnością. Jednakże w wypadku współwłasności nieruchomości, zwłaszcza budynkowej, częstym zjawiskiem jest podział *quoad usum*, co oczywiście ogromnie utrudnia korzystanie z budynku przez wszystkich współwłaścicieli. Ich sytuacja faktyczna jest wtedy zbliżona do osób, które są właścicielami lokali stanowiących odrębną własność. Nie ma, jak sądzę, powodu,

---

371 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 368.

372 Zob. ibidem; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 568; W. J. Katner, op. cit. s. 114, tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47.

373 T. Dybowski, op. cit., s. 369.

374 Zob. ibidem.

ażeby współwłaścicielom nie przyznać w takim wypadku uprawnień, które przysługiwać będą współwłaścicielom lokali. Stosownego ograniczenia nie zawiera kc ani w przepisach o współwłasności, ani w przepisach o ochronie własności, które w systematyce kodeksu zostały umieszczone na końcu całości problematyki związanej z własnością. Może co najwyżej wystąpić zbieg roszczeń z art. 222 § 2 kc z roszczeniami z art. 199-208 kc. Nie należy tego oceniać negatywnie"<sup>375</sup>. Wydaje się, że na aprobatę zasługuje stanowisko W. J. Katnera, zwłaszcza w opisanych przez niego przypadkach. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż spośród przepisów kodeksu cywilnego, regulujących wykonywanie współwłasności, w sprawach immisji dokonywanych przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli mogłyby ewentualnie znaleźć zastosowanie jedynie art. 202 i 203 kc. Art. 199 i 201 kc dotyczą bowiem czynności związanych z zarządem rzeczą wspólną i praktyczna ich przydatność w ochronie przed immisjami jest raczej znikoma. Artykuł 202 stanowi natomiast, iż jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną, każdy z pozostałych współwłaścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Przepis ten odnosi się zatem również zasadniczo do czynności zarządu rzeczą wspólną i w sytuacji immisji mógłby znaleźć zastosowanie de facto jedynie w przypadkach, w których większość współwłaścicieli podejmuje decyzję o dokonaniu czynności, która może spowodować powstanie immisji (przykładem może być decyzja większości współwłaścicieli o zainstalowaniu na budynku takiego sprzętu telekomunikacyjnego, który może zakłócić pozostałym współwłaścicielom odbiór programu telewizyjnego), a zatem w przypadkach „przygotowań do immisji” (zob. cytowany w niniejszej pracy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.06.1983r., sygn. akt III CRN 100/83<sup>376</sup>). Istotnym ograniczeniem jest dodatkowo wymóg, aby owo „przygotowanie do immisji” miało postać działania podjętego przez większość współwłaścicieli, obliczoną, stosownie do art. 204 kc, według wielkości udziałów, co w praktyce wyklucza zastosowanie tego przepisu w sytuacjach, gdy naruszeń dopuszcza się jeden współwłaściciel bądź ich mniejszość. Z kolei art. 203 kc daje każdemu ze współwłaścicieli możliwość wystąpienia do sądu o wyznaczenie zarządcy, jeżeli nie można uzyskać zgody większości współwłaścicieli w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu albo jeżeli większość współwłaścicieli narusza zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzi mniejszość.

---

375 W. J. Katner, *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47.

376 Lex Polonica nr 296319.

Powyższy przepis również nie daje współwłaścicielom takiej ochrony przed immisjami, jaka przysługiwałaby im na podstawie art. 222 § 2 kc, bowiem jego istotą jest jedynie uprawnienie do żądania wyznaczenia zarządcy, a nie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń.

Nie powinno się natomiast, moim zdaniem, dochodzić roszczeń związanych z immisjami na podstawie art. 206 kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tradycyjnie bowiem przyjmuje się w doktrynie, iż powództwo o dopuszczenie do współposiadania (*vindicatio partis*) przysługuje współwłaścicielowi w wypadku wyzucia go z posiadania rzeczy wspólnej, a więc, rzecz można- w sytuacji analogicznej do opisanej w art. 222 § 1 kc, regulującym powództwo windykacyjne<sup>377</sup>. T. Dybowski wskazuje, iż w przypadku wyzucia współwłaściciela z posiadania nie można w ogóle mówić o wspólnym zarządzie rzeczą wspólną, bowiem w momencie tego wyzucia zerwana zostaje więź współwłaściciela z tą rzeczą, a zatem *vindicatio partis* nie jest roszczeniem związanym z wykonywaniem zarządu<sup>378</sup>. W związku z powyższym, w świetle zaprezentowanych już w niniejszym rozdziale poglądów tego Autora na temat stosowania do sporów pomiędzy współwłaścicielami co do zarządu nieruchomością wspólną jedynie przepisów kc, dotyczących rozwiązywania tego typu sporów, należałoby przyjąć, iż art. 206, jako nie dotyczący takich sporów nie może być podstawą roszczeń w sytuacji immisji w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami. Jednocześnie ten sam Autor w innym miejscu wskazuje, że „przez współposiadanie nie można (...) rozumieć tylko fizycznej detencji rzeczy (*possessio naturalis*), lecz w ogóle takie władztwo nad rzeczą, które umożliwia gospodarczą eksploatację rzeczy. (...) Dlatego też treścią roszczenia o przywrócenie współposiadania jest zazwyczaj nie tyle (czy też nie tylko) żądanie przywrócenia fizycznego władztwa nad rzeczą, ile (czy też również) przywrócenie władztwa gospodarczego”<sup>379</sup>.

W związku z powyższym może nasuwać się pytanie, czy art. 206 kc, stanowiący również o prawie współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, może być podstawą roszczeń w sytuacji, kiedy współwłaściciel ten co prawda utrzymuje się nadal we fizycznym władztwie nad rzeczą, natomiast na skutek immisji powodowanych

---

377 Zob. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 647-650; T. Dybowski, op. cit., s. 257 i nast.

378 Zob. T. Dybowski, op. cit., s. 263 i 369.

379 T. Dybowski, op. cit., s. 258.

przez innego współwłaściciela jest ograniczony w możliwości korzystania z niej. Odpowiedź na to pytanie daje przede wszystkim część końcowa art. 206 kc, z której wyraźnie wynika, iż współwłaściciel może korzystać z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W doktrynie wskazuje się, iż roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, oparte na art. 206 kc będzie bezskuteczne, jeżeli współposiadanie może być wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu posiadaczy<sup>380</sup>. Przepis ten nie uwzględnia zatem podstawowej cechy immisji, jaką jest konflikt związany z kolizją uprawnień właścicielskich jednej drugiej strony sporu. Immisje bowiem, jak już wspomniano w niniejszej pracy, powstają najczęściej „przy okazji” wykonywania prawa własności. Dlatego też ewentualne żądanie ochrony przed immisjami na podstawie art. 206 kc miałyby na celu dopuszczenie współwłaściciela do takiego sposobu korzystania z nieruchomości, który koliduje z korzystaniem z niej przez innego współwłaściciela, dopuszczającego się w związku z tym immisji i nie da się z nim pogodzić. Ewidentnie nie jest to więc właściwa podstawa roszczenia.

Z powyższych rozważań wynika, iż przekonujący jest pogląd W. J. Katnera o dopuszczeniu możliwości ochrony przed immisjami w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami na podstawie art. 222 § 2 kc. Zwłaszcza bowiem w sytuacjach, w których nastąpił podział nieruchomości *guoad usum*, przepisy art. 199 i nast. kc mogą okazać się niewystarczające dla ochrony praw współwłaścicieli<sup>381</sup>. Nie wydaje się bowiem uzasadnione pozbawienie współwłaścicieli takiej ochrony tylko z tego powodu, że przysługujące im prawo nie ma charakteru „samodzielnego”. Dodatkowo warto także zauważyć, iż immisje występujące w obrębie jednej nieruchomości siłą rzeczy są nierzadko bardziej intensywne i dokuczliwe dla dotkniętych nimi osób, niż immisje pochodzące z nieruchomości sąsiednich, które mogą przecież być położone w znacznej odległości. Stanowi to kolejny argument przemawiający za objęciem współwłaścicieli ochroną negatywną art. 222 § 2 kc.

Odrębnego rozważenia wymaga legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatywnym szczególnego podmiotu zbiorowego, reprezentującego właścicieli lokali, jakim jest wspólnota mieszkaniowa. Wspólnotę tę, zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, tworzy ogół właścicieli, których wyodrębnione lokale wchodzą w skład

---

380 Zob. A. Kubas, *Ograniczenie ochrony posesoryjnej między współposiadaczami*, Palestra 1972/7-8, s. 30; K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 647-650; T. Dybowski, op. cit., s. 650.

381 Tak też R. Mikosz, *Prewencyjna ochrona praw rzeczowych*, Katowice 1991, s. 36.

określonej nieruchomości. Wedle tego samego przepisu, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W doktrynie wskazuje się, iż wspólnocie przysługuje zdolność prawna i zdolność sądowa na wzór osobowych spółek handlowych oraz że jest ona jednostką organizacyjną, do której na mocy art. 33<sup>1</sup> kc stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych<sup>382</sup>. Nie budzi zatem wątpliwości legitymacja procesowa wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli natomiast chodzi o legitymację materialnoprawną tego podmiotu do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, należy zawsze rozpatrywać tę kwestię z uwzględnieniem przepisów ustawy o własności lokali, odnoszących się do części wspólnych budynku. W tej sytuacji również, podobnie jak w przypadku współwłasności mogą wystąpić dwa rodzaje stanów faktycznych, w których można rozważać zasadność wystąpienia przez wspólnotę z roszczeniem opartym na art. 222 § 2 kc, a mianowicie:

- immisji w obrębie samej wspólnoty, mających swoje źródło w zachowaniu jednego lub kilku z właścicieli lokali,
- immisji pochodzących z nieruchomości sąsiedniej, będącej własnością osoby trzeciej, a odczuwalnych na nieruchomości wspólnej.

Celem ilustracji pierwszego z powyższych problemów warto posłużyć się przykładem z orzecznictwa, który, aczkolwiek nie dotyczy roszczenia negatoryjnego, to jednak jest związany z zakłóceniami, które można określić mianem immisji.

W wyroku z dnia 23.01.2008r., sygn. akt II OSK 1912/2006<sup>383</sup> Naczelny Sąd Administracyjny rozpatrywał sprawę ze skargi właściciela lokalu, będącego członkiem wspólnoty mieszkaniowej, który domagał się nakazania tej wspólnocie przez organy administracyjne na podstawie przepisów prawa budowlanego doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem znajdującej się w piwnicy należącej do innego lokalu instalacji centralnego ogrzewania, składającej się z kotła węglowego oraz bojlera ciepłej wody. Wymienione urządzenia miały, zdaniem skarżącego stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia, a także powodować uciążliwe szумы, hałasy i drgania, odczuwalne w jego lokalu mieszkalnym. Orzekający w tej sprawie sąd I instancji uznał, że *„skarżący nie wykazał własnego interesu prawnego w rozstrzygnięciu sprawy. Zamontowanie kotła centralnego ogrzewania w piwnicy uczestników postępowania, stanowiącej ich własność, narusza interes prawny Wspólnoty, w zakresie wyznaczonym ingerencją w części wspólne nieruchomości (przejście przez strop, wykorzystanie*

---

382 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 161.

383 Lex Polonica nr 1967082.

przewodów kominowych) oraz bezpieczeństwem użytkowania. Zakres ten mieści się w obszarze podlegającym samodzielnemu działaniu i kompetencjom zarządu wspólnoty. Instalacja w żadnej części nie jest związana z lokalem stanowiącym odrębną własność skarżącego, zaś podnoszona w skardze uciążliwość związana z funkcjonowaniem urządzenia (szum, hałas, wibracje) nie może wskazywać na jego interes prawny i określać przymiotu strony". Naczelny Sąd Administracyjny, oddalając skargę kasacyjną właściciela lokalu od powyższego wyroku, stwierdził, że „interes prawny właściciela lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nie może być rozważany w oderwaniu od przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. (...) Ustawa ta określa, obok sposobu ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Przepisy kodeksu cywilnego mają zastosowanie do własności lokali w zakresie nieuregulowanym przez ustawę. Jej przepisy dotyczące samej konstrukcji własności lokali mają charakter *iuris cogentis* i ze względu na swój bezwzględnie obowiązujący charakter nie dopuszczają odmiennych regulacji. (...) Status prawny właściciela lokalu położonego w budynku zarządzanym przez wspólnotę mieszkaniową i relacje z innymi podmiotami, w tym z innymi właścicielami lokali położonych w tym budynku nie jest więc zależny tylko od przepisów tzw. prawa sąsiedzkiego, tj. art. 144 i nast. kc. Na sytuację prawną właściciela lokalu wpływa przede wszystkim przynależność właściciela lokalu do wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzy ogół właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości (art. 6 ustawy o własności lokali). Wspólnota jest podmiotem, którego uprawnienia wprost wpływają na zakres uprawnień współwłaścicieli lokali tworzących tę wspólnotę. (...) Z art. 6, art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 i 2 omawianej ustawy wynika, że w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, kierowanie i reprezentowanie należy do wspólnoty mieszkaniowej, która reprezentuje interesy właścicieli lokali. (...) W sytuacjach zatem, dla których zastrzeżona jest kompetencja wspólnoty mieszkaniowej, za członków wspólnoty mieszkaniowej działa wyłącznie wspólnota. (...) Właściciel lokalu (członek wspólnoty) może wykazać swój indywidualny interes prawny w sprawach nie dotyczących nieruchomości wspólnej. Indywidualna obrona członka wspólnoty sprowadza się, jak określono w piśmiennictwie, do jego własnych spraw mieszkaniowych".

Z powołanego orzeczenia wynika kilka istotnych uwag dotyczących immisji w stosunkach wewnątrz wspólnoty mieszkaniowej. Po pierwsze, należy w każdym przypadku zbadać zasięg oddziaływania określonych zakłóceń. Jeżeli są one



odczuwalne na nieruchomości wspólnej i naruszają interes ogółu właścicieli lokali, to wspólnota mieszkaniowa jest legitymowana czynnie do wystąpienia w imieniu jej członków z roszczeniem negatoryjnym przeciwko tym z właścicieli lokali, którzy swoim zachowaniem powodują immisje. Jak słusznie bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29.08.2013r., sygn. akt I CSK 705/2012<sup>384</sup>, *„zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomością wspólną”*, co oznacza, iż może ona interweniować tylko w przypadku immisji dotyczących nieruchomości wspólnej, a nie tylko poszczególnych lokali. W celu zaś ustalenia kręgu oddziaływania immisji i określenia, co stanowi nieruchomość wspólną, konieczne jest odwołanie się do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym nieruchomość wspólna to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W mojej ocenie, legitymacja czynna wspólnoty obejmować będzie zarówno przypadki immisji odczuwalnych w obrębie całej nieruchomości wspólnej, jak i na jej części. Zarząd nieruchomością wspólną, należący do wyłącznych kompetencji wspólnoty obejmuje bowiem niewątpliwie również reagowanie w sytuacji niezgodnego z prawem stanu rzeczy jedynie w pewnej części tej nieruchomości.

Po drugie natomiast, w nawiązaniu do cytowanego orzeczenia należy zauważyć, iżz opisanego w nim stanu faktycznego wynikało, iż skutki szkodliwych oddziaływań w postaci szumów, drgań i hałasów odczuwalne były w jednym tylko lokalu. Naczelny Sąd Administracyjny był oczywiście obowiązany rozpatrywać kwestię interesu prawnego skarżącego w oparciu o przepisy prawa administracyjnego, jednakże w postępowaniu cywilnym zagadnienie to przedstawiałoby się, moim zdaniem, odmiennie. W sytuacji bowiem, gdy immisje dotyczą tylko jednego lub kilku lokali mieszkalnych, a nie są odczuwalne w obrębie części wspólnych nieruchomości, to zachodzi przypadek „własnych spraw mieszkaniowych” właścicieli tych lokali, a zatem nie ma podstaw do przyznania wspólnocie mieszkaniowej legitymacji do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym w imieniu tych właścicieli. Z roszczeniem takim powinni bowiem wystąpić sami właściciele, których prawo własności jest naruszane.

Odnośnie natomiast do przypadków immisji pochodzących z nieruchomości sąsiednich, będących własnością osób trzecich, w stosunku do nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową należy uznać, iż wspólnota mieszkaniowa

---

384 Lex Polonica nr 7521445.

może wystąpić w imieniu swoich członków z roszczeniem negatoryjnym, jeżeli tylko skutki tych immisji odczuwalne są w obrębie części wspólnych nieruchomości. W praktyce zresztą sytuacje, w których immisje takie odczuwać będą jedynie właściciele niektórych wyodrębnionych lokali, będą, jak się wydaje, raczej rzadkie, ale gdyby taki stan miał miejsce, to aktualność zachowują powyższe uwagi dotyczące immisji w stosunkach wewnątrz wspólnoty- a zatem to dotknięci immisjami właściciele, a nie wspólnota, posiadają legitymację do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym.

Kończąc problematykę legitymacji czynnej właściciela nieruchomości, należy podkreślić, iż w każdym wypadku przyznanie właścicielowi tej legitymacji uzależnione jest od wykazania przez niego, iż przysługuje mu prawo własności. Warto jednak zauważyć, iż w literaturze podkreśla się, że sytuacja dowodowa właściciela w procesie negatoryjnym jest łatwiejsza niż w procesie windykacyjnym<sup>385</sup>. W przypadku bowiem roszczenia windykacyjnego, na powodzie spoczywa ciężar obalenia domniemań prawnych wynikających z posiadania, zgodnie z którymi przyjmuje się, iż władający faktycznie rzeczą jest jej posiadaczem samoistnym, a jego posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 339 i 341 kc), zaś pozwany jest w korzystniejszej sytuacji, bowiem w zasadzie nie musi on dowodzić swego prawa własności<sup>386</sup>. Natomiast w procesie negatoryjnym to sam powód może powoływać się na wspomniane domniemania, celem udowodnienia przysługującego mu prawa własności<sup>387</sup>. Zarówno jednak w procesie windykacyjnym, jak i negatoryjnym należy mieć na uwadze art. 4 ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>388</sup>, zgodnie z którym nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej. Pierwszeństwo nad domniemaniami wynikającymi z posiadania będzie zatem mieć zawsze domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ustanowione w art. 3 wspomnianej ustawy.

Przechodząc do problematyki legitymacji czynnej przysługującej podmiotom niewłaścicielskim, należy na wstępie zauważyć, iż jak wskazuje T. Dybowski, prawo polskie nie zna konstrukcji ogólnego roszczenia negatoryjnego, przysługującego każdej osobie legitymującej się jakimkolwiek, rzeczowym bądź obligacyjnym tytułem

---

385 Zob. E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 569.

386 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 127.

387 Zob. E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 569.

388 Tekst jedn.: Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zm.

prawnym do władania nieruchomością<sup>389</sup>. Powyższa okoliczność nie wyłącza oczywiście możliwości odpowiedniego zastosowania art. 222 § 2 kc w przypadku naruszenia praw do nieruchomości innych niż własność, jednakże po pierwsze może to, co do zasady, nastąpić tylko na mocy wyraźnego odesłania ustawowego, a po drugie- w tego typu sytuacjach, zdaniem T. Dybowskiego, powinno się mówić nie o roszczeniu negatoryjnym, lecz o roszczeniach podobnych do negatoryjnego<sup>390</sup>. Na potrzeby niniejszej pracy, zasadne jest jednak omówienie roszczeń przysługujących podmiotom niewłaścicielskim łącznie z roszczeniem negatoryjnym, bowiem odpowiednie stosowanie art. 222 § 2 kc oznacza, iż pomiędzy tymi roszczeniami a roszczeniem negatoryjnym *sensu stricto* zachodzą znaczne podobieństwa jeżeli chodzi o przesłanki, charakter i treść roszczenia.

Rozważania dotyczące legitymacji czynnej podmiotów niewłaścicielskich do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym należy poprzedzić także podkreśleniem faktu, iż nawet, jeżeli nieruchomość pozostaje we władaniu osoby trzeciej na podstawie stosunku prawnego typu rzeczowego lub obligacyjnego, niezależnie od możliwości wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym przez osobę uprawnioną na podstawie tego stosunku prawnego do władania nieruchomością, samodzielna legitymacja czynna do wystąpienia z takim roszczeniem przysługuje zawsze właścicielowi nieruchomości<sup>391</sup>. Właściciel ten może zatem wystąpić z roszczeniem negatoryjnym nawet wbrew woli osób bezpośrednio dotkniętych zakłóceniami (najemcy, dzierżawcy itp.); może także uczynić to na ich wniosek<sup>392</sup>. Legitymacja czynna właściciela ma przy tym charakter pełny, natomiast zakres legitymacji osób uprawnionych na podstawie wskazanych wyżej stosunków prawnych ograniczona jest zakresem treści przysługujących im praw, dlatego też osoby te mogą dochodzić roszczeń na podstawie odpowiedniego zastosowania art. 222 § 2 kc w takim zakresie, w jakim immisje naruszają ich własne uprawnienia, nie zaś uprawnienia właścicielskie<sup>393</sup>.

Jeżeli mowa o niezależnej legitymacji czynnej właściciela oraz podmiotów niewłaścicielskich, to może rodzić się pytanie o sposób występowania tych podmiotów w procesie negatoryjnym w sytuacji, kiedy z roszczeniem przeciwko tej samej osobie

---

389 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 367.

390 Zob. ibidem.

391 Zob. E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit. s. 569.

392 W. J. Katner, op. cit., s. 117.

393 Zob. E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 569.

występuje zarówno właściciel nieruchomości, jak i podmiot, któremu przysługuje jakieś rzeczowe lub obligacyjne uprawnienie do władania tą samą nieruchomością. Uważam, iż skoro każdemu z tych podmiotów przysługuje legitymacja własna, to nie zachodzi tu przypadek współuczestnictwa koniecznego, określonego w art. 72 § 2 kpc. Nie ma zatem wymogu, aby w sytuacji, gdy nieruchomość dotknięta skutkami immisji znajduje się we władaniu faktycznym innej osoby niż właściciel, w procesie wytoczonym przez właściciela musiał uczestniczyć podmiot uprawniony do władania nią na podstawie stosunku rzeczowego lub obligacyjnego i odwrotnie- aby w procesie wytoczonym przez ten właśnie podmiot niezbędny był udział właściciela. W tego rodzaju przypadkach zastosowanie znaleźć może instytucja interwencji ubocznej (art. 77-83 kpc), pozwalająca na przystąpienie do sprawy osobie mającej interes prawny w tym, aby została ona rozstrzygnięta na korzyść jednej ze stron. Z interwencją taką może przystąpić do procesu po stronie właściciela nieruchomości występującego z powództwem negatoryjnym podmiot faktycznie nią władający, a także właściciel, w sytuacji gdy to podmiot niewłaścicielski jest powodem. Dodatkowo należy zauważyć, iż w wypadku, gdy zarówno właściciel, jak i podmiot niewłaścicielski wnieśli odrębne powództwa przeciwko tej samej osobie powodującej immisję, to niewątpliwie celowe jest połączenie obu spraw do łącznego rozpoznania na podstawie art. 219 kpc.

Należy moim zdaniem przyjąć, iż roszczenie negatoryjne przysługuje podmiotom niewłaścielskim nie tylko wobec osób trzecich, zakłócających ich władztwo, ale również w stosunku do właściciela tej nieruchomości, z których podmioty te korzystają na podstawie praw rzeczowych lub obligacyjnych. Konieczność przyznania im takiej ochrony w odniesieniu do immisji najlepiej widać na przykładzie służebności, polegających na korzystaniu w jakimś zakresie z nieruchomości obciążonej, której właściciel korzystanie to utrudnia bądź nawet uniemożliwia. Nie ma zatem racjonalnego powodu, dla którego przeciwko takiemu właścicielowi nie miałyby podmiotom, którym ta służebność przysługuje, przysługiwać ochrona negatoryjna względem takiego właściciela. Zagadnienie to może jednak budzić kontrowersje, o czym będzie mowa przy okazji rozważań dotyczących roszczenia posesoryjnego w sytuacji sporu pomiędzy współposiadaczami a współwłaścicielami tej samej nieruchomości.

Omówienie zagadnienia legitymacji czynnej podmiotów niewłaścicielskich do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym rozpoczniemy od kwestii legitymacji użytkownika wieczystego. Przede wszystkim należy zauważyć, iż w przepisach

regulujących prawo użytkowania wieczystego, zarówno zawartych w kodeksie cywilnym, jak i w ustawie z dnia 21.07.1997r. o gospodarce nieruchomościami<sup>394</sup> brak wyraźnego odesłania do przepisów o ochronie własności. W literaturze przyjmuje się, iż pomimo tego, ochrona negatoryjna przysługuje na równi z właścicielem także użytkownikowi wieczystemu, który to pogląd zasługuje na aprobatę ze względu na szczególny, zbliżony do własności, charakter tego prawa, a także ze względu na treść art. 233 kc, z której wyprowadza się wniosek, że skoro użytkownik wieczysty może korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, to w razie naruszenia jego uprawnień powinny mu przysługiwać odpowiednie środki ochrony<sup>395</sup>.

Jeżeli natomiast chodzi o legitymację podmiotów, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, to należy tutaj odwołać się do przepisu art. 251 kc, zgodnie z którym do ochrony praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. W piśmiennictwie podkreśla się, iż roszczenie negatoryjne (o zaniechanie), przysługujące właścicielowi jest prototypem roszczeń rzeczowych służących ochronie ograniczonych praw rzeczowych<sup>396</sup>. Zarazem jednak, jak już wskazano powyżej, przy ustalaniu zakresu ochrony trzeba mieć na uwadze charakter i treść prawa, które chcemy tą ochroną objąć. Dlatego też w literaturze zauważa się słusznie, iż z uwagi na charakter roszczeń, do których odsyła art. 251 kc, należy uznać, że ochrona, o której mowa w tym przepisie dotyczy tych spośród ograniczonych praw rzeczowych, które polegają na władaniu rzeczą, a zatem co do zasady nie obejmuje tzw. rejestrowych praw zastawniczych (hipoteki oraz zastawu rejestrowego, który i tak nie byłby przedmiotem ochrony przed immisjami, gdyż nie dotyczy nieruchomości)<sup>397</sup>. W praktyce zatem, jeżeli naruszenie ograniczonych praw rzeczowych przybiera postać immisji, o ochronie na podstawie art. 251 kc można mówić jedynie w przypadku trzech rodzajów ograniczonych praw rzeczowych: użytkowania, służebności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zastaw zwykły dotyczy bowiem rzeczy ruchomych, a nie nieruchomości).

---

394 Tekst jedn.: Dz. U. z 2004r., nr 261, poz. 2603.

395 Zob. T. Smyczyński, *Ochrona prawa wieczystego użytkowania*, Palestra 1971/3, s. 17; W. J. Katner, *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47; R. Mikosz, *Prewencyjna...*, s. 36.

396 K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 878. Zob. też: R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 37 i powołana tam literatura.

397 Zob. ibidem oraz powołana tam literatura. K. Zaradkiewicz wskazuje dodatkowo, iż spośród rejestrowych praw zastawniczych jedynie hipoteka posiada własny, szczególny reżim ochronny, natomiast co do pozostałych z tych praw, w których uprawnionemu nie przyznano prawa do posiadania rzeczy, należy stosować na zasadzie analogii przepisy dotyczące ochrony wierzyciela hipotecznego. Zob. K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 878.

Bez wątpienia legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem opartym na art. 222 § 2 w zw. z art. 251 kc jest użytkownik<sup>398</sup>. Natomiast w odniesieniu do służebności w literaturze wskazuje się, iż legitymację czynną posiadają podmioty, którym przysługują służebności gruntowe, jak i osobiste<sup>399</sup>. W odniesieniu do tych pierwszych, ze względu na charakter ograniczonych praw rzeczowych jako skutecznych *erga omnes*<sup>400</sup>, należy uznać, iż z roszczeniem negatoryjnym wystąpić można nie tylko przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej, ale przeciwko wszelkim podmiotom, które poprzez szkodliwe oddziaływania zakłócają wykonywanie służebności. Nie ma także, moim zdaniem, przeszkód, aby ochronę na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 251 kc przyznać przedsiębiorcom energetycznym, którym przysługuje służebność przesyłu. Legitymację czynną posiadają także podmioty, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>401</sup>. Wszystkie zatem podmioty uprawnione z tytułu trzech rodzajów ograniczonych praw rzeczowych, które zostały wymienione w poprzednim akapicie, objęte są ochroną podobną do negatoryjnej.

Omawiając problematykę legitymacji czynnej, przysługującej podmiotom uprawnionym do władania nieruchomością na podstawie stosunków prawnych o charakterze obligacyjnym, należy po pierwsze wskazać, iż legitymację tę posiadają również osoby uprawnione z tytułu szczególnego prawa do używania lokalu- a mianowicie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>402</sup>. Potwierdził to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22.11.1985r., sygn. akt II CR 149/05<sup>403</sup>, w którym uznał, że „legitymacja czynna z art. 144 kc w związku z art. 222 § 2 kc przysługuje nie tylko członkom spółdzielni mającym własnościowe prawo do lokalu (art. 251 kc), lecz także członkom spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu”. Wniosek ten Sąd Najwyższy wyprowadził z zastosowania *per analogiam* art. 690 kc, zgodnie z którym do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Warto przy tym dodać, iż w aktualnym stanie prawnym istnieje

398 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 114; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 569.

399 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 114; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47.

400 Zob. K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 757-758.

401 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 114; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 47; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 569.

402 E. Gniewek wskazuje, iż szczególny charakter tego prawa polega na tym, iż nie jest ono ograniczonym prawem rzeczowym, a jednocześnie wykazuje tylko pewne podobieństwo do praw o charakterze obligacyjnym (np. najmu), bowiem jest ono ściśle związane ze stosunkiem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, a pozycja prawna członka spółdzielni jest mocniejsza niż pozycja zwykłego najemcy lokalu. Zob. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 226-227.

403 Lex Polonica nr 296403.

bardziej bezpośrednia podstawa prawna do takiego wniosku, bowiem zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>404</sup>, do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, natomiast w orzecznictwie podkreśla się, iż lokatorem w rozumieniu tej ustawy jest także osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do korzystania z lokalu- lokatorskie bądź własnościowe<sup>405</sup>.

Spośród stosunków prawnych, uprawniających do używania nieruchomości na podstawie umowy z jej właścicielem najistotniejsze znaczenie z punktu widzenia opisywanej problematyki mają najem i dzierżawa. Przede wszystkim należy odwołać się tutaj do treści cytowanego już art. 690 kc, odsyłającego do przepisów o ochronie własności, jak również do art. 694 kc, zgodnie z którym do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Jeżeli chodzi o najemcę, to rozpocząć należy od przytoczenia słusznego poglądu B. Walaszka, według którego u podstaw prawa sąsiedzkiego leży przede wszystkim element socjologiczny, przejawiający się w intencji ochrony przez ustawodawcę potrzeb i interesów społeczności sąsiedzkich<sup>406</sup>. Taką społeczność stanowią niewątpliwie mieszkańcy lokali położonych w jednym budynku, przy czym właśnie skumulowanie większej liczby lokali na stosunkowo niewielkim terytorium może sprzyjać konfliktowi interesów pomiędzy osobami, którym przysługują prawa do tych lokali. Podobnie zatem jak w przypadku współwłasności oraz stosunków między członkami wspólnoty mieszkaniowej, konieczne jest wypracowanie skutecznych elementów ochrony uprawnień tych osób. Jak słusznie zauważa B. Walaszek, stosunek najmu lokalu jest zobowiązaniem realnym, którego treścią jest skuteczne wobec wszystkich uprawnienie najemcy do władania i korzystania z tego lokalu w sposób określony właściwymi przepisami, w tym również uprawnienie do ochrony przed immisjami<sup>407</sup>. Zdaniem tego Autora, „kodeks cywilny wprowadził (...) uzgodnienie prawa sąsiedzkiego z prawem najmu lokali mieszkalnych i użytkowych”<sup>408</sup>. Wobec powyższego, najemca ma prawo odwołać się do art. 144 kc dla ochrony prawa do swobodnego korzystania z lokalu przed immisjami pochodzącymi zarówno z innych lokali w tym samym budynku, jak i z sąsiednich nieruchomości<sup>409</sup>.

---

404    Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.

405    Zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 09.02.2005r., sygn. akt III CZP 81/2004, Lex Polonica nr 373858.

406    Zob. B. Walaszek, *Prawo...*, op. cit., s. 45.

407    Ibidem, s. 47.

408    B. Walaszek, *Prawo...*, op. cit., s. 46.

409    Ibidem.

Stanowisko takie podzielił również Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 04.03.1975r., sygn. akt III CZP 89/74<sup>410</sup>, stwierdził, iż „*najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje przeciwko najemcy innego lokalu w tym samym budynku roszczenie o zaniechanie lub ograniczenie działań, związanych z używaniem lokalu, a wywołujących hałasy przekraczające miarę, jakiej zachowania wymaga spokojne używanie lokalu mieszkalnego*”. Uzasadniając swoje orzeczenie, Sąd Najwyższy wskazał, iż „*ze względu (...) na szczególną doniosłość życiową prawa najmu dla każdego, ktow ramach tego stosunku prawnego zaspokaja swe potrzeby mieszkaniowe, ustawodawca, kierując się zresztą od dawna wysuwanymi postulatami, uznał za celowe zapewnienie najemcy ochrony podobnej do tej, z jakiej korzysta właściciel, a więc osoba, której przysługuje prawo bezwzględne. Zasada ta jest wyrażona w art. 690 kc, w myśl którego do ochrony praw najemcy stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. (...) Przy odpowiednim stosowaniu przepisów o ochronie własności uzasadnione jest twierdzenie, iż roszczenia windykacyjne i negatoryjne przysługują z mocy art. 690 i art. 222 kc najemcy lokalu w zakresie, w jakim potrzebę ochrony jego praw należy uznać za usprawiedliwioną ze względu na przedmiot najmu i jego przeznaczenie*”. Pogląd zaprezentowany w cytowanej uchwale, aczkolwiek dotyczyła ona stanu faktycznego, w którym immisje powodowane były przez najemcę innego lokalu w tym samym budynku, można bez przeszkód odnieść również do sytuacji, w których najemca występuje z roszczeniem przeciwko właścicielom innych lokali bądź nawet nieruchomości sąsiednich, o ile tylko zakłócenia przekraczają przeciętną miarę.

Warto jednak odnotować, iż w doktrynie pojawił się również pogląd, zgodnie z którym nie można przyjąć, iż poprzez art. 690 kc ustawodawca udzielił najemcy takiej samej ochrony jak właścicielowi<sup>411</sup>. Zdaniem zwolennika tego poglądu, J. Szachulowicza, zajęcie stanowiska, iż art. 690 przyznaje najemcy ochronę w granicach, w jakich może z niej korzystać właściciel prowadziłoby do wniosku, że najemca ten miałby uprawnienie do wykonywania prawa własności za właściciela lub obok niego równoległe<sup>412</sup>. Autor ten wskazuje, iż „ochrona stosunków sąsiedzkich w rozumieniu prawa rzeczowego jest wyraźnie przyznana osobom uprawnionym rzeczowo. (...) Gdyby wyjść z założenia, że najemcy przysługuje ochrona z art. 144 kc, to należałoby konsekwentnie przyjąć, że najemcy przysługują uprawnienia do rozgraniczenia gruntu,

---

410 Lex Polonica nr 301511.

411 Zob. J. Szachulowicz, *Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali*, Palestra 1968/5, s. 33.

412 Ibidem.



jeśli to miało wpływ na stosunek najmu lokali (...). Konsekwentnie, najemcy przysługiwałoby uprawnienie do żądania ustanowienia lub zniesienia służebności przejazdu czy przechodu. (...) Dlatego też nie wydaje się rzeczą słuszną, żeby założeniem przepisu art. 690 kc było zapewnić najemcy aż tak daleko idącą ochronę<sup>413</sup>.

Z poglądem J. Szachułowicza nie można się jednak zgodzić. Należy bowiem zauważyć, iż uzasadniając swoje stanowisko, Autor ten wyraża tezę, że uprawnienie najemcy do ochrony jego prawa obligacyjnego nie może być realizowane w takim zakresie, aby przekraczało charakter posiadanego przez najemcę prawa i stawiało go w pozycji osoby uprawnionej rzeczowo<sup>414</sup>. Nie o to przecież chodzi w art. 690 kc, aby najemca miał zastąpić właściciela w wykonywaniu jego uprawnień. Użycie w tym przepisie sformułowania „stosuje się odpowiednio” wskazuje na to, iż przepisy o ochronie własności należy odnosić do ochrony najemcy w sposób wyznaczony przede wszystkim charakterem i treścią przysługującego mu prawa. Jak już bowiem wskazano w niniejszej pracy, właścicielowi przysługuje zawsze własna, niezależna legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, nawet w sytuacji, gdy rzecz znajduje się w faktycznym władaniu innej osoby, a roszczenie przysługujące podmiotom niewłaścicielskim jest tylko roszczeniem podobnym do negatoryjnego, *quasi*-negatoryjnym. Nie ma zatem żadnych podstaw, aby twierdzić, iż zastosowanie art. 144 kc do ochrony najemcy miało spowodować bezprawne postawienie najemcy w roli właściciela. Odnośnie natomiast do zarzutu, jakoby objęcie najemcy ochroną na podstawie art. 144 kc prowadziło do absurdalnych wniosków o rozszerzeniu stosowania do najemcy przepisów dotyczących ochrony własności również w zakresie rozgraniczenia, służebności itp., należy zwrócić uwagę, iż sam J. Szachułowicz zauważa, że zawarte w art. 690 kc sformułowanie „odpowiednio” w praktyce ogranicza możliwość zastosowania do ochrony najemcy jakichkolwiek innych przepisów dotyczących ochrony własności niż art. 222 i 344 kc<sup>415</sup>. Tylko bowiem te przepisy można odpowiednio odnieść do stosunku najmu, z uwzględnieniem jego istoty.

Jeżeli zaś chodzi o sytuację dzierżawcy, warto przytoczyć kolejną uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15.04.1967r., sygn. akt III CZP 26/67<sup>416</sup>, w której Sąd ten w odpowiedzi na pytanie prawne stwierdził, iż „*przepisy o ochronie własności nie mają*

---

413 J. Szachułowicz, *Prawno-rzeczowe środki...*, op. cit., s. 33.

414 Ibidem.

415 J. Szachułowicz, *Prawno-rzeczowe środki...*, op. cit., s. 30. Podobnie K. Pietrzykowski [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II*, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 523 i powołana tam literatura.

416 Lex Polonica nr 296665.

*zastosowania do ochrony praw dzierżawcy", uzasadniając to tym, że „za taką odpowiedzią przemawia już (...) samo sformułowanie art. 694 kc, który mówi o odpowiednim stosowaniu przepisów o najmie, a nieo najmie lokali. Takie zresztą ograniczenie zastosowania przepisów o najmie do prawa dzierżawcy jest merytorycznie uzasadnione. Stosunek najmu lokalu jest na tle najmu w ogóle stosunkiem szczególnym, który wymaga (...) specjalnego uregulowania. Takie zaś uregulowanie nie jest adekwatne do stosunku dzierżawy. Wreszcie należy podkreślić, że te założenia społeczne, które leżą podłoża art. 690 kc, nie występują w wypadku dzierżawy i dlatego nigdy nie postulowano, aby dzierżawcy zapewnić ochronę analogiczną do ochrony przysługującej w ramach praw rzeczowych".*

Wydaje się jednak, iż stanowisko takie nie zasługuje na aprobatę. Cztery istotne argumenty przeciwko niemu podaje W. J. Katner. Po pierwsze, zdaniem tego Autora, z punktu widzenia społeczno-gospodarczego trudno wskazać racjonalne powody, dla których należałoby odmiennie traktować najem i dzierżawę<sup>417</sup>. Po drugie, funkcje gospodarcze dzierżawy są podobne do funkcji użytkowania, a to z kolei jako ograniczone prawo rzeczowe korzysta z ochrony przed immisjami na podstawie odesłania zawartego w art. 251 kc<sup>418</sup>. Nie byłaby zatem słuszna dyferencjacja ochrony tak podobnych z punktu widzenia gospodarczego praw. Po trzecie, w nawiązaniu do przytoczonego powyżej stanowiska Sądu Najwyższego, jakoby samo sformułowanie art. 694 kc, który mówi o odpowiednim stosowaniu przepisów o najmie, a nie o najmie lokali, miało przesądzać o tym, iż przepisy o ochronie własności nie mają zastosowania do ochrony praw dzierżawcy, trafnie zauważa W. J. Katner, iż co prawda z literalnego brzmienia art. 690 kc, do którego odsyła art. 694, istotnie wynika, że przepis ten odnosi się wyłącznie do ochrony najmu lokalu, ale nie ma podstaw, aby z tego powodu odmawiać ochrony prawnej dzierżawcy<sup>419</sup>. Zdaniem tego Autora, „z punktu widzenia możliwości oddziaływania w stosunkach sąsiedzkich nie ma większej różnicy między lokalem a nieruchomością. Należy raczej uznać, że jeżeli przyznaje się ochronę rzeczową najemcy lokalu, to tym bardziej powinien ją mieć dzierżawca”<sup>420</sup>. Po czwarte wreszcie, dodatkowym argumentem natury systemowej za przyznaniem dzierżawcy takiej samej ochrony prawnej jak najemcy jest fakt, iż przepisy o najmie i dzierżawie znajdują się w tym samym tytule kodeksu cywilnego, a

---

417 W. J. Katner, op. cit., s. 116; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 50.

418 Ibidem.

419 W. J. Katner, op. cit., s. 116; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 51.

420 Ibidem.

zatem trzeba je interpretować na tle ogółu przepisów tego tytułu, a co za tym idzie – można przyjąć, iż ze względu na brak szczególnych przepisów o ochronie praw dzierżawcy, w drodze analogii dają się zastosować przepisy o ochronie najmu jako prawa podobnego<sup>421</sup>. Nie ma zatem podstaw, aby odmawiać dzierżawcy takiej samej ochrony przed immisjami, jaka przysługuje najemcy.

Jeżeli chodzi o legitymację czynną podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych do wystąpienia z powództwem negatoryjnym, to warto także zwrócić uwagę na pomijaną w doktrynie sytuację prawną dożywotnika. Zgodnie z art. 910 § 1 kc, przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje jednocześnie z obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych. Odpowiednie stosowanie powinno, moim zdaniem, obejmować również przepisy o ochronie tych praw, odsyłające do przepisów dotyczących ochrony własności. Dlatego też należy uznać, iż dożywotnikowi przysługuje taka sama legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, jak podmiotom korzystającym z nieruchomości na podstawie ograniczonych praw rzeczowych.

Kończąc rozważania dotyczące kręgu podmiotów legitymowanych czynnie do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, należy zaznaczyć, iż celowo została pominięta problematyka legitymacji przysługującej posiadaczom samoistnym nieruchomości, ze względu na przysługujący im szczególny środek ochrony, jakim jest roszczenie posesoryjne (art. 344 kc). Przysługuje ono również posiadaczom zależnym, których ochrona przed immisjami możliwa jest dodatkowo na podstawie odpowiedniego zastosowania art. 222 § 2 kc i została już omówiona powyżej, a także oczywiście właścicielowi nieruchomości, który jest przecież także jej posiadaczem. Jednakże ze względu na specyfikę tego roszczenia celowe jest dokonanie odrębnej jego charakterystyki, co nastąpi w dalszej części niniejszej pracy. Niemniej jednak warto podkreślić, iż w doktrynie uznaje się, że posiadacz samoistny może skorzystać z ochrony również na podstawie art. 222 § 2 kc<sup>422</sup>. Pogląd ten należy uznać za słuszny, aczkolwiek można się zastanawiać, czy roszczenie posesoryjne, właśnie z uwagi na swoje charakterystyczne cechy, nie będzie w praktyce lepszym środkiem ochrony praw posiadaczy niż roszczenie negatoryjne.

---

421 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 116; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 51.

422 Zob. W. Kocon, *Ochrona...*, op. cit., s. 74.

## 2. Legitymacja bierna

Artykuł 222 § kc stanowi, iż roszczenie negatoryjne przysługuje przeciwko każdej osobie, która dopuszcza się naruszeń prawa własności innych niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą. Wynika z tego wniosek, iż roszczenie to może być skierowane nie tylko przeciwko właścicielowi nieruchomości sąsiedniej powodującemu swoim działaniem immisje, ale także przeciwko wszelkim osobom władającym tą nieruchomością na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnych<sup>423</sup>. Legitymowanym biernie w procesie negatoryjnym może być zatem inny współwłaściciel tej samej nieruchomości, użytkownik wieczysty, posiadacz samoistny nieruchomości, posiadacze zależni (najemca, dzierżawca), osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe (użytkowanie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz służebności gruntowe, osobiste i przesyłu- włączając w to również posiadaczy służebności), a także podmioty uprawnione z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W mojej ocenie, sformułowanie art. 222 § 2 kc pozwala na wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym nawet przeciwko osobie, która włada nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego, jeżeli tylko osoba ta swoim działaniem powoduje zakłócenia przekraczające przeciętną miarę.

W praktyce, w sytuacjach kiedy nieruchomość, z której pochodzą immisje znajduje się faktycznym władaniu osoby innej niż jej właściciel, może pojawić się problem, przeciwko komu należy skierować roszczenie negatoryjne. Dotyczy to zwłaszcza przypadków, gdy szkodliwe oddziaływania powstają na skutek działalności użytkowników, najemców lub dzierżawców nieruchomości. W literaturze i orzecznictwie spotykane są różne poglądy w tej kwestii.

T. Dybowski jest zdania, iż nawet jeżeli zakłócenia związane są z działalnością wyżej wymienionych podmiotów (np. pochodzą z zainstalowanego na nieruchomości trwałego urządzenia, z którego osoby te korzystają), legitymowany biernie pozostaje zawsze właściciel nieruchomości, bez względu na to, czy urządzenia będące źródłem immisji zainstalował on sam, czy też zrobiły to osoby, którym oddał on nieruchomość w posiadanie zależne<sup>424</sup>. Uzasadnieniem powyższej tezy jest, zdaniem tego Autora, odpowiedzialność właściciela za stan rzeczy istniejący na nieruchomości i ciążyący na nim obowiązek przeciwdziałania zakłóceniom powodowanym przez osoby władające

---

423 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 117-118; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 55.

424 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 373.

nieruchomością na podstawie łączącego go z nimi stosunku prawnego<sup>425</sup>. T. Dybowski postuluje jednak odrębne traktowanie sytuacji, w których naruszenia własności pochodzące od posiadaczy zależnych polegają na ich bezpośredniej ingerencji w sferę cudzej własności (np. przechodzenie przez cudzą nieruchomość czy wyrzucanie na nią śmieci)- w tych bowiem przypadkach legitymacja bierna właściciela istnieje jedynie wówczas, gdy zakłócenia te pozostają w bezpośrednim związku z korzystaniem przez posiadaczy zależnych z nieruchomości, natomiast gdy związku tego nie ma, bowiem naruszeń tych mogłaby się dopuścić każda osoba, brak jest podstaw do wystąpienia z roszczeniem przeciwko właścicielowi<sup>426</sup>. Innymi słowy, decydujący ma być zatem związek naruszeń z faktem sąsiedztwa nieruchomości, którego istnienie, jak już wskazano w niniejszej pracy, jest zresztą konieczne dla uznania danych oddziaływań za immisję w rozumieniu art. 144 kc. Generalnie jednak z wywodów T. Dybowskiego wynika, iż opowiada się on za zaostrzoną odpowiedzialnością właściciela za zakłócenia pochodzące ze sfery jego władztwa, niezależnie od tego, iż bezpośrednimi ich sprawcami są posiadacze zależni.

Z kolei Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 05.12.1960r., sygn. akt 3 CR 783/60<sup>427</sup> stwierdził, że *„nie chodzi (...) o to, by sam właściciel zakłócał korzystanie z „sąsiedniej” nieruchomości, lecz o to, by zakłócenia wychodziły z urządzeń umieszczonych na nieruchomości; gdy sam właściciel przy ich założeniu nie współdziałał, odpowiedzialny jest ten, w którym interesie urządzenie istnieje”*.

Podobne do Sądu Najwyższego stanowisko przyjął także W. J. Katner, według którego możliwość skierowania roszczenia negatoryjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości oddanej do używania innym osobom zależy od stopnia wpływu właściciela na dokonywanie i utrzymywanie się naruszeń<sup>428</sup>. Właściciel ma bowiem rzeczywiście obowiązek przeciwdziałania zakłóceniom powodowanym przez osoby, którym oddał nieruchomość w posiadanie zależne, jednakże każdorazowo należy badać, czy ma on rzeczywisty wpływ na utrzymywanie się tych zakłóceń, czy też występują one wbrew jego woli lub niezależnie od niej- w takich przypadkach legitymowany biernie jest bowiem wyłącznie faktyczny sprawca naruszeń<sup>429</sup>. Można zatem uznać, iż legitymacja bierna właściciela uzależniona jest od wykazania po jego stronie braku

---

425 Ibidem.

426 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 373-374.

427 Lex Polonica nr 317118.

428 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 118; tenże: *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 55-56.

429 Ibidem.

należytego nadzoru nad nieruchomością. Taki pogląd wydaje się bardziej przekonujący od koncepcji T. Dybowskiego, bowiem omawiane sytuacje stanowią w istocie przykład „immisji przez zaniechanie”, co do których, jak już wskazano w niniejszej pracy, dochodzący roszczeń musi udowodnić istnienie obowiązku określonego działania oraz fakt jego naruszenia.

Legitymowanym biernie może być także pełnomocnik bezpośredniego sprawcy naruszeń oraz osoba, z polecenia której lub na rzecz której naruszenia te są dokonywane<sup>430</sup>. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawia przede wszystkim fakt, iż art. 344 § 1 kc, normujący roszczenie bardzo podobnej do negatoryjnego treści i funkcji, a mianowicie roszczenie posesoryjne stanowi wprost, iż roszczenia tego dochodzić można również przeciwko osobie, na której korzyść nastąpiło naruszenie posiadania.

W orzecznictwie, w sprawie dotyczącej usunięcia naruszającego własność urządzenia przesyłowego, wyrażony został pogląd, zgodnie z którym „wpływ na zakres legitymacji biernej ma sposób naruszenia własności oraz sposób ochrony, który chce zrealizować właściciel. Jeżeli w ramach przywrócenia stanu poprzedniego właściciel domaga się usunięcia urządzenia z jego nieruchomości, istotne jest to, czy osoba pozwana może wykonać nakazaną przez sąd czynność. Musi to być podmiot legitymujący się takimi uprawnieniami. Nie zawsze jednak pozwanym w procesie negatoryjnym musi być właściciel urządzenia, które chociaż trwale z gruntem związane, nie należy do części składowych nieruchomości. Wystarczy stwierdzenie, że pozwany korzystając z urządzenia przesyłowego jest uprawniony do zmiany miejsca jego położenia, do jego usunięcia z konkretnej nieruchomości” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.03.2011r., sygn. akt V CSK 287/2010<sup>431</sup>). Moim zdaniem, stanowisko, wedle którego pozwanym w procesie negatoryjnym ma być ten, kto dysponuje stosownymi uprawnieniami do usunięcia z nieruchomości budynku lub urządzenia powodującego naruszenie cudzej własności, jest zbyt daleko idący, chociażby z tego powodu, iż jest to tzw. czynność zastępowalna- w drodze egzekucji orzeczenia uwzględniającego powództwo negatoryjne wykonanie tego obowiązku może przejąć na siebie nawet wierzyciel, na koszt dłużnika (zob. art. 1049 kpc, który będzie jeszcze przedmiotem omówienia w niniejszej pracy). Decydująca w kwestii legitymacji biernej powinna być natomiast sama techniczna możliwość przywrócenia stanu zgodnego z prawem- może

---

430 Zob. W. J. Katner, *Ukształtowanie...*, op. cit., s. 56.

431 Lex Polonica nr 3892608.

to uczynić przede wszystkim właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, a jeżeli chodzi o osoby władające tą nieruchomością na podstawie jakichkolwiek stosunków prawnorzeczowych bądź obligacyjnych, należy mieć na względzie treść tych stosunków, określając, w jakim zakresie osoby te odpowiadają za stan rzeczy na nieruchomości, korzystają ze znajdujących się na niej budowli czy urządzeń i mogą podejmować na niej określone działania.

W kwestii legitymacji biernej do występowania w procesie negatoryjnym ponownie rodzi się problem jeżeli chodzi o legitymację wspólnoty mieszkaniowej. Przypadki, w których zagadnienie to można rozważać, dotyczą roszczeń osób trzecich, nie będących członkami wspólnoty, lecz właścicielami nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością zarządzaną przez wspólnotę.

Jeżeli z nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę pochodzą immisje, to wątpliwości co do podmiotu legitymowanego biernie w sprawach związanych z tym roszczeń nie ma w wypadku, gdy immisji dopuszcza się wyłącznie jeden lub kilku konkretnych właścicieli lokali, a zakłócenia te pozostają w bezpośrednim związku z wykonywaniem odrębnej własności ich lokali- wtedy roszczenie negatoryjne należy skierować tylko przeciwko tym osobom. Natomiast w przypadku, gdy immisje związane są z korzystaniem z całej nieruchomości wspólnej, pojawia się pytanie, czy pozwanymi w procesie negatoryjnym powinni być wszyscy współwłaściciele lokali czy też wspólnota mieszkaniowa jako szczególnego rodzaju podmiot skupiający ogół właścicieli lokali. Dla osoby występującej z powództwem negatoryjnym z pewnością wygodniejsze byłoby pozwanie wspólnoty, chociażby z prozaicznego względu związanego z istniejącą w procedurze cywilnej zasadą dołączania odpisów pism procesowych dla każdej strony procesu (art. 128 § 1 kpc)- w wypadku dużych wspólnot liczba pozwanych właścicieli lokali mogłaby przecież sięgnąć nawet kilkudziesięciu osób.

W tej kwestii (choć sprawa nie dotyczyła immisji) wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Katowicach, który w wyroku z dnia 26.06.2008r., sygn. akt V ACa 196/2008<sup>432</sup> stwierdził, że *„jak podkreśla się w doktrynie i judykaturze, do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być*

*pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty w żadnym wypadku nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie. Ustawodawca uregulował bowiem tę konstrukcję odmiennie niż pozostałe instytucje tworzące zespoły osób (jak np. spółka cywilna). Za takim stanowiskiem przemawiają uregulowania zawarte w art. 6, art. 17 i art. 21 ustawy o własności lokali. Wynika z nich przede wszystkim odrębność wspólnoty w stosunku do jej członków oraz jej podmiotowość".*

Wydaje się, że powyższe stanowisko jest słuszne, nie tylko z powodów wskazanych przez Sąd, ale także ze względów celowościowych. Z samej bowiem ustawy o własności lokali wynika, że istnienie wspólnoty mieszkaniowej uzasadnione jest potrzebą powołania podmiotu, który reprezentowałby właścicieli wyodrębnionych lokali w zakresie spraw dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Skoro zaś taki podmiot istnieje, to celowe jest, aby to właśnie on przejął reprezentację jego członków w sprawach roszczeń wysuwanych przez osoby trzecie, a związanych z wykonywaniem zarządu nieruchomością wspólną. Jeżeli przyjęty sposób zarządu tą nieruchomością jest źródłem immisji odczuwalnych na nieruchomościach sąsiednich, to właśnie wspólnota mieszkaniowa, która ten zarząd sprawuje, powinna być adresatem roszczeń z tego tytułu.

Warto także zastanowić się nad kwestią legitymacji bierniej w przypadku roszczeń osób, którym przysługują służebności osobiste uprawniające do zamieszkiwania w cudzej nieruchomości oraz prawo dożywocia. Ponieważ, jak już wspomniano, do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, a do prawa dożywocia- odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych, nie powinno budzić wątpliwości, iż osoby te są uprawnione do dochodzenia swoich praw w trybie procesu negatoryjnego. Można jednak zadać pytanie, czy legitymowany biernie w takim procesie może być także domownik tych osób, a w szczególności właściciel nieruchomości obciążonej osobistą służebnością mieszkania lub prawem dożywocia. W mojej opinii, pojęcie sąsiedztwa nieruchomości, do którego należy się odwołać w przypadku konfliktu związanego z immisjami, nie powinno tutaj być traktowane dosłownie. Konieczność zapewnienia osobom, o którym mowa, ochrony przed zakłócaniem ich prawa (tym bardziej że są to często osoby starsze lub z różnych względów niesamodzielne), powinna decydować o dopuszczeniu możliwości skierowania roszczenia negatoryjnego również przeciwko ich domownikom, nawet jeżeli są oni właścicielami nieruchomości.



### 3. Charakter, treść i przesłanki roszczenia negatoryjnego

Podstawę roszczenia negatoryjnego stanowi art. 222 § 2 kc, zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to przysługuje właścicielowi nie tylko w przypadku naruszenia prawa własności przez immisję, ale w każdym przypadku naruszenia tego praw w sposób inny niż wyrzucenie go z fizycznego posiadania rzeczy. Jednakże w przypadkach immisji zasadne jest powoływanie jako podstawy prawnej roszczenia art. 222 § 2 kc w zw. z art. 144 kc, bowiem przepisy te wzajemnie się uzupełniają – podczas gdy art. 144 kc stanowi normę zakazującą, art. 222 § 2 przewiduje środek ochrony przysługujący właścicielowi w razie naruszenia przez inne osoby zakazu wyrażonego w art. 144 kc. Ponadto, jak słusznie zauważa W. J. Katner, oderwanie art. 222 § 2 od art. 144 kc prowadziłoby do utraty z pola widzenia przesłanek uznania konkretnego naruszenia za immisję, określonych w art. 144, których ocena ma przecież fundamentalne znaczenie w procesie negatoryjnym<sup>433</sup>. Dlatego też należy uznać, iż na faktyczną podstawę roszczenia negatoryjnego składają się oba wymienione przepisy. Ponieważ jednak art. 144 kc był już przedmiotem analizy w niniejszej pracy, skupię się obecnie na omówieniu art. 222 § 2 kc.

Roszczenie negatoryjne jest roszczeniem o charakterze rzeczowym, zdeterminowanym przez treść prawa własności<sup>434</sup>. Ów rzeczowy charakter tego roszczenia przejawia się, jak wskazuje T. Dybowski, w następujących jego cechach:

- identyfikacja strony uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem, jak i adresata roszczenia następuje zawsze w powiązaniu z rzeczą, której roszczenie dotyczy,
- roszczenie „podąża za rzeczą”, czyli z chwilą ustania władztwa nad rzeczą przechodzi ono na osobę, w której władanie rzecz przeszła,
- istnienie roszczenia jest ściśle zależne od istnienia rzeczy, co odróżnia to roszczenie od roszczeń o charakterze samodzielnych, takich jak roszczenia odszkodowawcze,
- celem roszczenia jest przywrócenie nieskrępowanego władztwa nad rzeczą, a nie materialna wartość rzeczy,
- podstawą roszczenia jest sam fakt naruszenia własności, natomiast jego

---

433 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 102-103.

434 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 111.

skuteczność jest niezależna od elementów podmiotowych takich jak wina czy dobra wiara adresata roszczenia<sup>435</sup>.

Treścią roszczenia negatoryjnego jest przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Mimo spójnika koniunkcji „i”, łączącego te dwa możliwe żądania, dopuszczalne jest dochodzenie tylko jednego z nich (np. tylko przywrócenia stanu zgodnego z prawem, w sytuacji, gdy naruszenia ustały już wcześniej)<sup>436</sup>.

Pojęcie „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” należy odróżnić od podobnego do niego, a używanego niekiedy w przepisach prawa cywilnego pojęcia „przywrócenia stanu poprzedniego”<sup>437</sup>. Nie można jednak zaprzeczyć, iż obie formuły są zbliżone- nawetw orzecznictwie Sądu Najwyższego można odnaleźć przejawy traktowania ich zamiennie w sensie językowym<sup>438</sup>. Powoduje to przede wszystkim kontrowersje co do dopuszczalności dochodzenia na podstawie art. 222 § 2 kc naprawienia wyrządzonej przez immisje szkody- wszak pojęcie „przywrócenie stanu poprzedniego” jest jedną z postaci naprawienia szkody, przewidzianychw art. 363 § 1 kc<sup>439</sup>. Zarysowały się w tej kwestii dwa przeciwstawne stanowiska- wedle pierwszego, roszczenie negatoryjne w postaci „przywrócenia stanu zgodnego z prawem” obejmuje pełną restytucję, w tym także odszkodowanie pieniężne, natomiast wedle drugiego- roszczenie to nie obejmuje żadnej postaci naprawienia szkody, bowiem zmierza ono jedynie do usunięcia bezprawnych wpływów na sferę uprawnień właściciela<sup>440</sup>.

W odniesieniu do tego należy przede wszystkim zauważyć, iż uznanie, że określenie „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” jest na płaszczyźnie cywilnoprawnej tożsamez „przywróceniem stanu poprzedniego” stanowiłoby wykładnię synonimiczną, a zatem nadanie różnym wyrażeniom występującym w obrębie tego samego aktu prawnego tego samego znaczenia. Taka interpretacja nie byłaby właściwa, bowiem skoro treść art. 222 § 2 kc została sformułowanaw sposób odmienny niż art. 363 § 1 kc, to, biorąc pod uwagę założenie racjonalności ustawodawcy, można przyjąć, iż było to uzasadnione przede wszystkim odmiennością roszczenia odszkodowawczego

---

435 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 111-112.

436 Zob. E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 562.

437 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 98-99.

438 Zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21.03.1984r., sygn. akt III CZP 4/84, Lex Polonica nr 301738.

439 Zob. ibidem, s. 95-99; E. Gniewek [w:] T. Dybowski (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 562-563.

440 W. J. Katner, op. cit., s. 95; E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 680.

od roszczenia o ochronę własności. Z drugiej jednak strony, słusznie zwraca się uwagę w literaturze, iż roszczenie o bardzo podobnej do negatoryjnego funkcji i treści, a mianowicie roszczenie posesoryjne z art. 344 § 1 kc określone zostało jako „przywrócenie stanu poprzedniego”<sup>441</sup>. Jak zatem rozwiązać ten problem?

Warto w tej kwestii odwołać się do poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w wyroku z dnia 30.01.2009r., sygn. akt II CSK 461/2008<sup>442</sup>, w którym Sąd ten dokonał wykładni art. 222 § 2 kc w zakresie pojęcia „przywrócenie stanu zgodnego z prawem”. Zdaniem Sądu, „wskazówką (...) może być to, że w przepisie nie użyto sformułowania „przywrócenia stanu poprzedniego”, choć w wielu wypadkach ustawodawca posługuje się tym określeniem. Stan, którego przywrócenia żąda właściciel na podstawie art. 222 § 2 kc nie musi być zatem stanem poprzednim, istniejącym przed dokonaniem naruszenia. Może to być stan inny, byleby był zgodny z prawem, a więc nie naruszał bezwzględnie obowiązujących przepisów regulujących sposób korzystania z nieruchomości”. Z powyższego twierdzenia można wyprowadzić wniosek, iż „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” jest czymś innym niż restytucja naturalna, polegająca na „przywróceniu stanu poprzedniego” (art. 363 § 1 kc), która, jak wskazuje się w doktrynie, zmierza do kompensacji szkody w drodze zastąpienia lub naprawienia naruszonego dobra poszkodowanego lub usunięcia ujemnych skutków naruszenia jego konkretnego interesu<sup>443</sup>. Restytucja w formie „przywrócenia stanu poprzedniego” jest jednym z rodzajów odszkodowania, a w polskim systemie prawnym obowiązuje (pomijając wyjątki) zasada odszkodowania pełnego<sup>444</sup>. Chodzi zatem o to, aby restytucja w formie „przywrócenia stanu poprzedniego” była ekwiwalentem poniesionej szkody w sensie odtworzenia stanu istniejącego przed wyrządzeniem szkody lub stworzeniu takiego stanu, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie szkodzące<sup>445</sup>. Natomiast „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” nie jest w żaden sposób uzależnione od wystąpienia jakiejkolwiek szkody (jak już wspomniano w niniejszej pracy, dla powstania roszczenia negatoryjnego nie jest konieczne wykazanie istnienia szkody) i nie ma zmierzać do kompensacji określonego uszczerbku majątkowego, a wręcz przeciwnie- jest od powyższych czynników zupełnie oderwane, bowiem chodzi tu o przywrócenie „stanu przestrzegania prawa”, czyli o nakazanie podjęcia środków

---

441 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 96.

442 Lex Polonica nr 1994451.

443 Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1358.

444 Ibidem, s. 1341.

445 Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1358.

zmierzających do realizacji norm prawnych, obowiązujących w stosunkach sąsiedzkich. Dlatego też należy uznać, iż roszczenie negatoryjne w postaci „przywrócenia stanu zgodnego z prawem” nie obejmuje naprawienia szkody- zarówno w postaci restytucji naturalnej, jak i- co oczywiste- odszkodowania pieniężnego.

Jednocześnie warto zauważyć, iż pewne elementy restytucji naturalnej, a więc „przywrócenia stanu poprzedniego” mogą mieścić się w ramach „przywrócenia stanu zgodnego z prawem”<sup>446</sup> (np. rozebranie urządzenia powodującego immisję), co nie zmienia jednak faktu, iż podstawowym celem roszczenia negatoryjnego nie jest kompensacja jakichkolwiek szkód, lecz dostosowanie stosunków sąsiedzkich do obowiązujących norm prawnych.

Natomiast co do argumentu z podobieństwa omawianego roszczenia do roszczenia posesoryjnego, które obejmuje „przywrócenie stanu poprzedniego”, należy podkreślić, iż roszczenie to nie jest prostym odpowiednikiem roszczenia negatoryjnego, lecz ma własne specyficzne cechy (o których będzie mowa w dalszej części niniejszej pracy), uzasadniające taki sposób jego sformułowania.

Z powyższych wywodów wynika, iż roszczenie negatoryjne nie obejmuje żadnej postaci odszkodowania, w tym zwłaszcza odszkodowania pieniężnego. Prawo polskie ujmując zatem tę kwestię inaczej niż prawo krajów systemu *common law* (zwłaszcza Wielkiej Brytanii), w którym właścicielowi dotkniętemu immisjami przysługuje roszczenie o łącznym, negatoryjno-odszkodowawczym charakterze, ujęte jako roszczenie z tytułu czynu niedozwolonego (*tort*), a zatem odpowiednika polskiego deliktu<sup>447</sup>. Nie oznacza to oczywiście, iż w prawie polskim właściciel, któremu wskutek naruszenia prawa własności wyrządzona została szkoda majątkowa jest pozbawiony możliwości wystąpienia z roszczeniem o jej naprawienie, bowiem w takim wypadku jego ochrona byłaby iluzoryczna. Podstawą prawną roszczenia odszkodowawczego poszkodowanego właściciela nie będzie jednak art. 222 § 2 kc, lecz art. 415 i nast. kc, a zatem przepisy odnoszące się do odpowiedzialności deliktowej. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21.01.1976r., sygn. akt III CRN 367/75<sup>448</sup>, „*jeżeli zakłócenie wywołuje nadto szkodę, to wówczas ponoszący szkodę może dochodzić odszkodowania, ale na zasadach ogólnych (art. 415 kc i nast.)*”. W orzecznictwie wskazuje się także, iż, „*akcji negatoryjnej (art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc) może*

---

446 Podobnie W. J. Katner, op. cit., s. 98 i powołana tam literatura.

447 Zob. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne...*, op. cit., s. 44.

448 Lex Polonica nr 309131.

*towarzyszyć roszczenie odszkodowawcze (art. 415 kc)”* (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.06.1998r., sygn. akt II CKU 6/98<sup>449</sup>). Nie ma zatem przeszkód co do tego, aby roszczenie negatoryjne i związane z nim roszczenie odszkodowawcze były dochodzone w jednym procesie; przemawiają za tym bowiem zarówno wzgląd na ochronę interesów właściciela, jak i na ekonomię procesową.

Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może przejawiać się w różnych formach. Ustawodawca celowo nie dokonał w art. 222 § 2 kc kazuistycznego wyliczenia, na czym owo przywrócenie może polegać, bowiem nie sposób przecież przewidzieć wszystkich możliwych w praktyce przypadków immisji. W odróżnieniu jednak od drugiego z możliwych na podstawie tego przepisu żądań (o zaniechanie naruszeń) należy przyjąć, iż chodzi tutaj nie o nakazanie pozwanemu biernego powstrzymywania się od zakłócania prawa własności powoda w określony sposób, ale o nałożenie na niego obowiązku konkretnego, pozytywnego działania, mającego na celu uregulowanie stosunków sąsiedzkich w sposób zgodny z prawem. Typowe, pojawiające się w praktyce przykłady takich nakazów obejmują najczęściej usunięcie urządzeń czy budowli powodujących immisje lub zainstalowanie odpowiednich urządzeń, np. filtrów zmniejszających uciążliwe oddziaływanie.

Natomiast druga postać roszczenia negatoryjnego, tj. roszczenie o zaniechanie naruszeń polega na żądaniu, aby osoba naruszająca własność zaprzestała swego bezprawnego działania i nie ponawiała go w przyszłości- uwzględnienie tego żądania powodować będzie wydanie orzeczenia zakazującego określonego działania<sup>450</sup>. Zazwyczaj jednak, jak słusznie zauważa się w doktrynie, roszczenie o zaniechanie naruszeń powiązane jest z roszczeniem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem<sup>451</sup>, bowiem w praktyce, zwłaszcza w dobie postępu technicznego, gdy znaczna część immisji dokonywana jest za pomocą różnych urządzeń, zaniechanie naruszeń nie będzie wystarczającym środkiem ochrony właściciela, bowiem dla ustania lub ograniczenia immisji konieczne będą także jakieś pozytywne działania, takie jak zamontowanie filtrów czy zmiana parametrów danego urządzenia.

Jeżeli chodzi o charakter roszczenia negatoryjnego w świetle proceduralnym, to istotne wątpliwości w orzecznictwie wzbudziła kwalifikacja tego roszczenia jako majątkowego bądź niemajątkowego. Problem jest istotny przede wszystkim ze względu

---

449 Lex Polonica nr 335298.

450 W. J. Katner, op. cit., s. 99.

451 Ibidem, s. 100.

na treść przepisów dotyczących dopuszczalności wniesienia skargi kasacyjnej, bowiem w procesie w sprawach dotyczących roszczeń niemajątkowych skargę taką można wnieść w każdym przypadku, natomiast w sprawach o prawa majątkowe możliwość jej wniesienia co do zasady uzależniona jest od wartości przedmiotu zaskarżenia- skarga jest niedopuszczalna, jeżeli wartość ta jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych (obecny art. 398<sup>2</sup> § 1 kpc). Zgodnie z przytoczonym już w niniejszej pracy poglądem T. Dybowskiego, celem roszczenia negatoryjnego na gruncie materialnoprawnym nie jest wartość rzeczy, lecz usunięcie ograniczeń we władaniu nią. Natomiast w judykaturze pojawiły się rozbieżności co do majątkowego lub niemajątkowego charakteru tego roszczenia.

Przykładowo w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/2002<sup>452</sup> wskazano, iż *„sprawa o zakazanie działalności gospodarczej (prowadzenia baru), zakłócającej korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ze względu na hałas i zapachy, nie jest sprawą o prawa majątkowe w rozumieniu art. 392<sup>1</sup> § 1 kpc”* (dawny przepis określający warunki dopuszczalności wniesienia kasacji- przyp. aut.). W uzasadnieniu tego orzeczenia, Sąd Najwyższy podkreślił, iż *„podejmując próbę ustalenia, czy sprawa ma charakter majątkowy, należy zwrócić uwagę, że istotny dla rozważań przymiotnik odnosi się do sprawy jako przedmiotu rozstrzygnięcia o zasadniczym żądaniu, choćby implikowało ono dalsze rozstrzygnięcie o odmiennym charakterze. Przykładem może być sprawa o ochronę dóbr osobistych, w której powód żąda zadośćuczynienia. Sprawy majątkowe charakteryzują się również tym, że możliwe jest- także dla strony nie mającej przygotowania prawniczego- określenie w pieniądzu wartości przedmiotu sporu (art. 19 § 1 i 2 kpc). (...) O majątkowym charakterze sprawy decyduje ściśle powiązanie zasadniczego przedmiotu rozstrzygnięcia z mieniem, inaczej: bezpośredni wpływ rozstrzygnięcia na stan mienia powoda, oraz jego (mienia) bezpieczeństwo. (...) W rozpoznawanej sprawie przedmiotem ochrony są dobra osobiste powodów naruszone lub zagrożone nie tyle istnieniem lub wartością prawa własności pozwanych do nieruchomości, co sposobem korzystania z prawa majątkowego wpływającym bezpośrednio na dobrostan (samopoczucie) powodów zakłócony immisjami pośrednimi od pozwanych. Dlatego przedmiotem rozstrzygnięcia o żądaniu opartym na przepisie art. 144 kc jest określenie sposobu korzystania z nieruchomości pozwanych, a nie prawo majątkowe pozwanych.*

---

452 Lex Polonica nr 360066.

*Jest zrozumiałe, że sposób korzystania z nieruchomości oddziałuje na interesy ekonomiczne właściciela, a nawet na interesy właściciela nieruchomości sąsiedniej, która może tracić atrakcyjność dla ewentualnego nabywcy. Związek między żądaniem i rozstrzygnięciem a stanem tych interesów jest jednak tylko pośredni i drugoplanowy w aspekcie celu procesu. Dlatego należy uznać, że sprawa z powództwa opartego na art. 144 kc, zmierzającego do ochrony dóbr osobistych powoda ma charakter niemajątkowy, a kasacja jest dopuszczalna bez względu na wartość przedmiotu zaskarżenia".* Stanowisko powyższe zostało podzielone również w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 27.03.2008r., sygn. akt II CZ 4/2008<sup>453</sup>, z którego wynika, iż roszczenie o zaniechanie immisji, oparte na art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc ma charakter niemajątkowy, niezależnie od możliwości rozstrzygnięcia w tym samym postępowaniu o roszczeniach majątkowych, takich jak zadośćuczynienie czy odszkodowanie. Zasadniczą treścią roszczenia jest bowiem ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości strony pozwanej, natomiast jego związek ze sferą ekonomiczną ma jedynie charakter drugoplanowy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego odnaleźć można jednakże przykłady orzeczeń zgoła odmiennych, traktujących roszczenie negatoryjne jako roszczenie majątkowe. Tytułem przykładu wskazać można postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2002r., sygn. akt V CZ 162/2002<sup>454</sup>, z dnia 13.11.2003r., sygn. akt IV CK 306/2003<sup>455</sup>, z dnia 02.08.2006r., sygn. akt I CZ 46/2006<sup>456</sup>, z dnia 25.05.2007r., sygn. akt I CZ 64/2007<sup>457</sup>, z dnia 09.09.2009r., sygn. akt V CZ 39/2009<sup>458</sup>, czy z dnia 25.11.2011r., sygn. akt V CSK 88/2011<sup>459</sup>. Wydaje się zatem, że można mówić o utrwaleniu się linii orzeczniczej przeciwnej do przedstawionej powyżej. Wspólną cechą wymienionych orzeczeń jest przede wszystkim wywodzenie tezy o majątkowym charakterze roszczenia negatoryjnego z faktu, iż ochrona własności jest ochroną prawa majątkowego. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w jednym z wymienionych postanowień (z dnia 09.09.2009r., sygn. akt V CZ 39/2009), „ustawodawca nie rozgranicza wyraźnie spraw o prawa majątkowe i niemajątkowe. (...) Co do zasady zatem należy każdą sprawę oceniać indywidualnie i ustalać, o ochronę jakiego interesu w niej chodzi:

---

453 Lex Polonica nr 6065706.

454 Lex Polonica nr 361765.

455 Lex Polonica nr 6065707.

456 Lex Polonica nr 4002907.

457 Lex Polonica nr 3916982.

458 Lex Polonica nr 3854156.

459 Lex Polonica nr 5157584.

*majątkowego czy niemajątkowego. Zaznaczyć przy tym trzeba, że taka ocena powinna mieć charakter obiektywny, a zatem na pewno nie będzie decydujące kwalifikowanie sprawy przez jedną ze stron sporu według jej odczuć (według tego, na ochronie jakiego aspektu: majątkowego czy niemajątkowego bardziej jej zależy). Odmienne od wskazanej interpretacja łatwo prowadziłaby bowiem do dowolności kwalifikowania spraw o prawa majątkowe i niemajątkowe i w konsekwencji umożliwiałaby obchodzenie prawa, m. in. właśnie przesłanki wartości przedmiotu zaskarżenia jako przesłanki dopuszczalności skargi kasacyjnej. Wychodząc z przedstawionych założeń, trzeba stwierdzić, że sprawa ze skargi negatoryjnej jest co do zasady sprawą o prawa majątkowe. (...) Jej przedmiotem jest ochrona przed naruszeniem prawa własności, które, jako prawo rzeczowe, ma za przedmiot rzecz, która ma określoną wartość majątkową. W konsekwencji zatem naruszenie prawa własności jest naruszeniem prawa majątkowego, choć nie można wykluczyć, że z takim naruszeniem będą też łączyły się negatywne doznania psychiczne o charakterze niemajątkowym. Co do zasady jednak, odwrotnie niż chce tego pozwany, przy naruszeniu własności decydujące są czynniki majątkowe, a nie niemajątkowe. Oczywiście dominacja czynników majątkowych doznaje wyjątków, np. w razie naruszenia prawa własności wyjątkowo cennej pamiątki rodzinnej o znikomej wartości gospodarczej".*

Aczkolwiek w judykaturze zdaje się przeważać pogląd o majątkowym charakterze roszczenia negatoryjnego, to jednak, w mojej opinii jest to pogląd nietrafny, a przychylić się należy raczej do stanowiska wyrażonego w przytoczonych uprzednio postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/2002 i z dnia 27.03.2008r., sygn. akt II CZ 4/2008. Jeżeli jednak chodzi o pierwsze z tych postanowień, to mimo generalnej słuszności jego konkluzji można zastanowić się nad słusznością wywodzenia twierdzenia o niemajątkowym charakterze roszczenia negatoryjnego z faktu, iż ma ono zmierzać do ochrony dóbr osobistych podmiotów, których prawo własności zostało naruszone przez immisję. Ponieważ sprawa dotyczyła w tym wypadku immisji niematerialnych, taką argumentację można traktować jako wyraz pojawiającego się w doktrynie poglądu, wedle którego do tego rodzaju immisji stosuje się przepisy o ochronie dóbr osobistych, a nie o ochronie własności<sup>460</sup>. Stanowisko takie, jak już wspomniano w niniejszej pracy,

---

460 Tak też interpretuje stanowisko SN W. J. Katner. Zob. tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/02*, *Orzecznictwo Sądów Polskich* 2003/4, s. 229.



nie zasługuje, moim zdaniem, na aprobatę, a ponadto nie wydaje się adekwatne do stanu faktycznego będącego podstawą omawianego rozstrzygnięcia, bowiem z treści jego uzasadnienia nie wynika, aby powodowie roszczenie swoje opierali na art. 23 i 24 kc, lecz na art. 144 kc<sup>461</sup>. Niezależnie od tego, należy jednak podzielić zdanie Sądu, iż czynnikiem decydującym o majątkowym lub niemajątkowym charakterze roszczenia jest przedmiot rozstrzygnięcia, którym w tym przypadku jest określenie sposobu korzystania z nieruchomości, a nie prawo majątkowe jako pewna wartość materialna. Naruszenie prawa własności w przypadku immisji, i to nie tylko immisji niematerialnych, najczęściej nie polega na jakimś dającym się określić uszczerbku majątkowym, lecz na zakłóceniu, rzec można, pewnej „niematerialnej” sfery władztwa nad nieruchomością, związanej z takimi czynnikami jak mir domowy, spokój czy poczucie bezpieczeństwa właściciela, a wartości naruszenia w tej mierze, jak słusznie wskazuje W. J. Katner, nie da się przeliczyć na sumę pieniężną<sup>462</sup>. Dlatego też przedmiotu rozstrzygnięcia dotyczącego przywrócenia stanu poprzedniego czy zaniechania takich naruszeń nie można wyrazić w formie konkretnej kwoty. Odnosnie natomiast do poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 09.09.2009r., sygn. akt V CZ 39/2009, należy zauważyć, iż sytuacja, w której w procesie negatoryjnym interes majątkowy dominuje nad niemajątkowym dotyczy raczej przypadków łącznego dochodzenia roszczeń opartych na art. 222 § 2 kc z roszczeniami o odszkodowanie czy zadośćuczynienie, a nie przypadków, w których powód dochodzi roszczeń negatoryjnych *sensu stricto*.

Przechodząc do problematyki przesłanek roszczenia negatoryjnego, należy na wstępie zwrócić uwagę, iż są one w znacznym stopniu powiązane z treścią art. 144 kc, co stanowi dodatkowe potwierdzenie wyrażonej na początku niniejszych rozważań tezy, zgodnie z którą łączną podstawę prawną roszczenia negatoryjnego w przypadku immisji stanowią art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc. Różni autorzy wymieniają różne przesłanki roszczenia negatoryjnego, lecz w niniejszej pracy skupię się na tych, które moim zdaniem są najważniejsze. Przesłanki te należy podzielić na dwie grupy: przesłanek ogólnych, odnoszących się do każdego przypadku naruszenia własności oraz przesłanek szczególnych, które należy mieć na uwadze tylko w sytuacjach immisji.

Jeżeli chodzi o przesłanki ogólne, to pierwszą z nich stanowi bezprawność

---

461 Zob. ibidem.

462 Zob. W. J. Katner, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/02*, op. cit., s. 231.

naruszenia. Jak już wspomniano, skuteczność tego roszczenia nie zależy od wykazania winy lub jakiegokolwiek złej woli po stronie jego sprawcy, ani też powstania szkody, natomiast przez naruszenie własności, o którym mowa w art. 222 § 2 kc należy rozumieć jedynie naruszenie bezprawne<sup>463</sup>. Za bezprawną uważa się natomiast każdą ingerencję w sferę uprawnień właściciela, która nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa bądź w prawach podmiotowych przysługujących osobie, która tego naruszenia się dopuszcza<sup>464</sup>. Przy ocenie bezprawności naruszenia, w przypadku immisji, należy kierować się przede wszystkim kryteriami wskazanymi w art. 144 kc, a więc zbadać, czy naruszenie to przekracza przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Trzeba również mieć na względzie granice prawa własności, określone w art. 140 kc, a zatem przede wszystkim ustawy i zasady współżycia społecznego<sup>465</sup>. Wszelkie zakłócenia prawa własności przekraczające te granice muszą być uznane za bezprawne.

Należy także podkreślić, iż bezprawność jest kategorią obiektywną, a zatem przy ocenie, czy mamy do czynienia z naruszeniem bezprawnym nie można kierować się jedynie subiektywnymi odczuciami właściciela, w którego mniemaniu zachodzą podstawy do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym (aczkolwiek w niektórych przypadkach, zwłaszcza tzw. immisji niematerialnych, większe znaczenie można przypisywać indywidualnej wrażliwości określonych osób- bezprawność naruszenia może tu zatem wynikać przede wszystkim z naruszenia zasad współżycia społecznego).

Kolejną przesłanką roszczenia negatoryjnego jest trwanie naruszenia w chwili wystąpienia z roszczeniem. Stanu tego, jak już wskazano w rozdziale II niniejszej pracy, nie należy jednak rozumieć w sposób dosłowny, bowiem w pojęciu „trwałości naruszeń” mieszczą się także sytuacje, w których naruszenia powtarzają się z przerwami, lecz regularnie lub też wprawdzie chwilowo ustały, lecz zachodzi uzasadniona obawa, iż mogą się powtarzać w przyszłości<sup>466</sup>. Wystąpienie z roszczeniem negatoryjnym uzasadnione jest także wtedy, gdy nie doszło jeszcze do naruszenia własności w ścisłym tego słowa znaczeniu, lecz podejmowane są czynności przygotowawcze, które, po ich ukończeniu, mogą umożliwić takie naruszenia- w przypadku immisji może to być np. rozbudowa zakładu przemysłowego czy wznoszenie urządzeń lub budowli mogących generować uciążliwe oddziaływania. W doktrynie i

---

463 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 316; W. J. Katner, op. cit., s. 107.

464 Ibidem.

465 Zob. T. Dybowski, *Ochrona...*, op. cit., s. 316-317; W. J. Katner, op. cit., s. 107.

466 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 107-108.

orzecznictwie uznaje się, iż również w przypadku takiego zagrożenia immisjami dopuszczalne jest dochodzenie roszczeń na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc<sup>467</sup>. Przykład orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczący tego rodzaju sytuacji podany został w rozdziale III niniejszej pracy (chodziło o żądanie zaniechania przygotowań do budowy fermy drobiu, która byłaby źródłem nadmiernych uciążliwości w stosunkach sąsiedzkich). Aby jednak można było mówić o zasadności wystąpienia z roszczeniem negatywnym, przygotowanie do naruszeń powinno przybrać postać przystąpienia do konkretnego, pozytywnego działania (np. gromadzenia materiałów budowlanych, rozpoczęcia robót itp.), bowiem sam zamiar naruszeń jest praktycznie niemożliwy do wykazania i nie może rodzić żadnych roszczeń. Kontrowersyjne jest natomiast, czy za przygotowanie do naruszeń można uznać wystąpienie do organów administracyjnych o zezwolenie na podjęcie jakiejś, potencjalnie uciążliwej, działalności lub wzniesienie budowli mogącej stanowić źródło immisji, bądź też uzyskanie takiego zezwolenia – zakładając, iż oprócz uzyskania zezwolenia nie zostały jeszcze podjęte żadne czynności zmierzające do jego realizacji, byłoby to bowiem w istocie orzeczenie zakazu immisji na przyszłość. Wydaje się, iż w pierwszym przypadku (samego tylko wystąpienia o zezwolenie) nie ma podstaw do żadnych roszczeń, bowiem gdy zezwolenie nie zostało jeszcze wydane, to właśnie organ administracyjny powinien czuwać nad tym, aby nie dopuścić do rozpoczęcia działalności lub budowy mogącej generować uciążliwości przekraczające przeciętną miarę. Natomiast w sytuacji, gdy zezwolenie zostało już wydane, mimo istnienia obiektywnych przesłanek pozwalających sądzić, iż planowana działalność lub budowa będzie stwarzała zakłócenia znacznie utrudniające czy nawet uniemożliwiające korzystanie z nieruchomości sąsiednich, względ na ochronę słuszych interesów ich właścicieli powinien przemawiać za dopuszczeniem, w uzasadnionych wypadkach, możliwości wystąpienia przez nich z roszczeniem negatywnym (jak już bowiem wielokrotnie podkreślano w niniejszej pracy, istnienie decyzji administracyjnej nie powoduje automatycznie uznania, iż dane oddziaływanie nie stanowią immisji w rozumieniu art. 144 kc). Można tutaj odwołać się przez analogię do treści art. 347 kc, normującego roszczenie o wstrzymanie budowy, podobne do roszczenia negatywnego, jeżeli chodzi o treść i cel. Zgodnie z tym przepisem, roszczenia o wstrzymanie budowy można dochodzić nawet przed jej rozpoczęciem, jeżeli budowa ta mogłaby prowadzić do naruszenia posiadania lub wyrządzenia szkody, przy czym w orzecznictwie

---

467 Zob. ibidem, s. 108-109.

podkreśla się, iż roszczenie to przysługuje niezależnie od tego, czy budowa jest prowadzona na podstawie stosownego zezwolenia, czy też nie<sup>468</sup>. Zwłaszcza zatem w przypadku czynności przygotowawczych do rozpoczęcia robót budowlanych, które mogłyby spowodować uciążliwe immisje, należałoby opowiedzieć się za dopuszczalnością przyznania ochrony negatoryjnej również w sytuacji, gdy czynności te polegają na uzyskaniu stosownego zezwolenia organów administracyjnych. Ten kierunek interpretacji zdaje się potwierdzać Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.04.2007r., sygn. akt III CSK 431/2006<sup>469</sup>, w którym wskazuje, że ochrona negatoryjna przysługuje właścicielowi również w wypadku wystąpienia przewidzianej w art. 147 kc groźby utraty oparcia nieruchomości na skutek robót ziemnych. Zagrożenie to, zdaniem Sądu, nie musi być nawet bezpośrednie, wystarczy bowiem jedynie obiektywna możliwość wystąpienia takiego naruszenia własności, a ochrony negatoryjnej nie uchyla fakt formalnej legalności robót (pozwolenia na budowę). Zauważyć przy tym należy, iż z uzasadnienia powołanego orzeczenia wynika, iż zapadło ono w stanie faktycznym, w którym nie miało jeszcze miejsca rozpoczęcie prac budowlanych, a jedynie zostało wydane pozwolenie na budowę. Dlatego też, w mojej opinii, na podstawie art. 222 § 2 kc można wystąpić z roszczeniem negatoryjnym także w przypadku, gdy nie doszło jeszcze co prawda do rozpoczęcia oddziaływań na nieruchomość w postaci konkretnego, pozytywnego działania, ale poczynione już zostały kroki prawne zmierzające do przygotowania tych oddziaływań w postaci uzyskania zezwolenia stosownych władz. Można jednak zadać pytanie, jak powinien wówczas wyglądać wyrok uwzględniający powództwo negatoryjne- art. 222 § 2 kc używa bowiem formuły „zaniechanie naruszeń”, a w omawianych sytuacjach naruszenie polegało na uzyskaniu zezwolenia, które zostało już wydane, natomiast dalsze naruszenia nie zostały jeszcze podjęte. Moim zdaniem, wyrok taki powinien zakazywać podejmowania dalszych czynności przygotowawczych lub stanowiących już immisje- a zatem czynności mających na celu realizację budowy lub działalności określonej w zezwoleniu administracyjnym. Być może należałoby więc raczej odwołać się do formuły „przywrócenie stanu zgodnego z prawem” poprzez uchylenie możliwych negatywnych skutków tego zezwolenia dla właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Czynności przygotowawczych nie stanowią jednak, w mojej opinii, same

---

468 Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.07.1969r., sygn. akt III CRN 462/68, Lex Polonica nr 296536.

469 Lex Polonica nr 1598376.

zapowiedzi czy nawet groźby dokonania naruszeń, nawet zwerbalizowane bezpośrednio, bowiem naruszają one co najwyżej dobra osobiste właściciela, nie zaś jego prawo własności. W. J. Katner przytacza interesujący, aczkolwiek- w ocenie zarówno tego Autora, jak i w mojej- kontrowersyjny pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w wyroku z dnia 20.04.1963r., sygn. akt I CR 225/63<sup>470</sup>, który, aczkolwiek dotyczył roszczenia posesoryjnego, to jednak może być odnoszony również do roszczenia negatoryjnego. W wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, iż „o naruszeniu posiadania można mówić nie tylko w przypadku samowoli polegającej na fizycznej ingerencji w sferę władztwa posiadacza, ale także wtedy, gdy określona osoba narusza spokój posiadacza, w szczególności przez kierowanie do niego takich czy innych gróźb z racji wykonywanego posiadania. Prawo bowiem, chroniąc posiadanie, zapewnia posiadaczowi możliwość wykonywania jego władztwa w warunkach normalnych, a atmosfera groźby lub innego zakłócenia spokoju posiadacza takim warunkom nie odpowiada. Dlatego w razie opisanego zakłócenia posiadania posiadaczowi przysługuje roszczenie o ochronę jego posiadania. Jednakże należy mieć na uwadze, że takie naruszenie posiadania polega na ewentualnym przyszłym spełnieniu groźby (np. fizycznego wtargnięcia na grunt), bo sama możliwość zakłócenia posiadania nie stanowi jeszcze naruszenia władztwa posiadacza (...), lecz na dokonywanych aktach zakłócenia spokoju posiadacza. Dlatego przywrócenie posiadania nie może w takich wypadkach polegać na zakazaniu pozwanemu tego, co może on ewentualnie- w wykonaniu groźby- uczynić, lecz na zakazaniu samej groźby”.

Wydaje się, iż powyższe stanowisko należy uznać za nietrafne. Co prawda, samo poczucie zagrożenia, może moim zdaniem stanowić immisje niematerialne (choć w doktrynie spotykane są różne poglądy na ten temat- zob. rozważania na temat immisji materialnych i niematerialnych, zawarte w rozdziale II niniejszej pracy), jednakże powinno to być zagrożenie istniejące obiektywnie, np. związane z sąsiedztwem składu materiałów wybuchowych, a nie przejawiające się jedynie w słownych groźbach, które niekoniecznie muszą być spełnione i często stanowią bardziej wyraz chęci dokuczenia sąsiadowi, aniżeli sygnalizację rzeczywistego zamiaru przystąpienia do naruszania jego prawa własności. Zakazywanie zaś na podstawie przepisów o ochronie własności czy posiadania kierowania gróźb pod adresem sąsiada jest bezzasadne, bowiem właściwą podstawą prawną takiego zakazu mogą być jedynie

---

470 Lex Polonica nr 329092. Zob. także W. J. Katner, op. cit., s. 105-106.

art. 23 i 24 kc. Same groźby naruszenia własności nie mogą zatem uzasadniać wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, bowiem przesłanki tego roszczenia należy- jak już podkreślono- rozpatrywać w ścisłym powiązaniu z art. 144 kc. Groźby zaś nie stanowią takiego oddziaływania na nieruchomości sąsiednią w rozumieniu tego przepisu, przy okazji którego powstają negatywne skutki w sferze psychicznej innej osoby (wówczas można by było rozważać zbieg art. 144 w zw. z art. 222 § 2 kc z art. 23 i 24 kc), ale stanowią one oddziaływanie na samą osobę.

Jeżeli chodzi o szczególne, rozważane tylko w przypadkach immisji przesłanki roszczenia negatoryjnego, to są one określone przede wszystkim w treści art. 144 kc. Aby roszczenie było uzasadnione, naruszenia muszą bowiem przekraczać przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i stosunków miejscowych. Wszystkie z wymienionych w tym przepisie kryteriów muszą być przedmiotem oceny w procesie negatoryjnym. Jako dodatkową przesłankę w doktrynie wymienia się także związek naruszenia z sąsiedztwem nieruchomości<sup>471</sup>. Jest to jednak raczej przesłanka uznania danego naruszenia za immisję, bowiem nawet w przypadku jej braku roszczenie negatoryjne będzie skuteczne, jednakże wówczas nie możemy już mówić o immisjach. Powyższe przesłanki zostały omówione w rozdziałach II i III niniejszej pracy.

Zgodnie z art. 233 § 1 kc, roszczenie negatoryjne nie ulega przedawnieniu, jeżeli dotyczy nieruchomości.

### **§ 3 Roszczenie posesoryjne**

Artykuł 344 § 1 kc stanowi, iż przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, a także przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Zgodnie natomiast z § 2 tego przepisu, roszczenie powyższe wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od

---

471 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 103.

chwili naruszenia.

Roszczenie posesoryjne jest środkiem ochrony przed immisjami, przysługującym posiadaczom- zarówno samoistnym, jak i zależnym (w odniesieniu do nieruchomości przede wszystkim użytkownikom, najemcom, dzierżawcom)<sup>472</sup>. Wydaje się jednak, iż także właściciel, który jest oczywiście również posiadaczem rzeczy, może skorzystać z tego roszczenia, które może być dla niego skutecznym środkiem ochrony przede wszystkim ze względu na szczególne cechy tego roszczenia i „przyspieszony” tryb jego dochodzenia, o czym będzie jeszcze mowa. Roszczenie to nie przysługuje natomiast dzierżycielom, czyli osobom, które władają faktycznie rzeczą za kogo innego<sup>473</sup>.

Przepis art. 222 § 1 kc nie normował kwestii ochrony negatoryjnej w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami, jednakże, jak już wspomniano, w doktrynie dopuszcza się jego stosowanie w tej sytuacji. Natomiast jeżeli chodzi o współposiadaczy, to art. 344 § 1 kc musi być zawsze rozpatrywany łącznie z innym przepisem, a mianowicie art. 346 kc, który stanowi, iż roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady pełnej ochrony posiadania<sup>474</sup>.

O współposiadaniu, jak wskazuje się w doktrynie, można mówić w przypadku, gdy kilka osób sprawuje władztwo nad rzeczą w zakresie odpowiadającym treści tego samego prawa (np. współnajemcy, współdzierżawcy), natomiast nie stanowią współposiadania takie stany faktyczne, w których kilka osób włada rzeczą w różnym charakterze (każda z nich jest wówczas wyłącznym posiadaczem w zakresie odpowiadającym treści swojego prawa) lub też w których poszczególne części rzeczy znajdują się w wyłącznym posiadaniu różnych osób<sup>475</sup>. Wyjątek wskazany w art. 346 kc nie ma zastosowania jedynie do tzw. współposiadania niezależnego, czyli sytuacji, gdy kilka osób sprawuje władztwo nad rzeczą lub jej częścią samodzielnie i niezależnie od siebie, będąc ograniczonymi tylko koniecznością tolerowania podobnych uprawnień pozostałych współwłaścicieli<sup>476</sup>. Innymi słowy, z dającym się ustalić zakresem

---

472 Zob. R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 47-48; P. Osowy, *Roszczenie posesoryjne na przykładzie powództwa o wstrzymanie budowy- spójność uregulowań k.c. i k.p.c. (zagadnienia proceduralne)*, Rejent 2002/4, s. 91.

473 Zob. ibidem.

474 A. Kubas, *Ograniczenie...*, op. cit., s. 20.

475 Ibidem, s. 22-23 oraz powołana tam literatura.

476 A. Kubas, *Ograniczenie...*, op. cit., s. 23.

współposiadania mamy do czynienia wówczas, gdy władztwo faktyczne jednego współposiadacza da się odgraniczyć od władztwa innych współposiadaczy w zakresie przestrzennym (ograniczenie władztwa do części rzeczy), czasowym (wykonywanie władztwa nad rzeczą tylko w określonych porach) lub czynnościowym (ograniczenie władztwa tylko do konkretnych czynności)<sup>477</sup>.

Widać tu zatem analogię pomiędzy art. 346 a art. 206 kc, o którym była już mowa, a który, jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, nie daje podstaw do dochodzenia roszczenia o dopuszczenie do współposiadania w stosunkach między współwłaścicielami, jeżeli współposiadanie to wymaga ich zgodnego współdziałania. Skoro pod pojęciem „dający się ustalić zakres współposiadania” należy rozumieć taki stan faktyczny, w którym sfery władztwa poszczególnych współposiadaczy nie kolidują ze sobą, to można powiedzieć, że w immisje stanowią wyraz tego, iż pomiędzy uprawnieniami i interesami współposiadaczy następuje raczej konflikt. Może zatem rodzić się pytanie, czy w sytuacji immisji w stosunkach między współposiadaczami tej samej nieruchomości art. 344 § 1 kc w ogóle znajdzie zastosowanie. W literaturze podkreśla się bowiem, iż jeżeli zakresu współposiadania nie da się określić, art. 346 wyłącza skuteczność roszczenia posesoryjnego zarówno w przypadku wyzucia współposiadacza ze współposiadania, jak i zakłócenia tego współposiadania (czyli także immisji)<sup>478</sup>. Problem jest istotny, gdyż o ile współwłaścicielowi przysługuje szereg innych niż art. 206 kc środków ochrony prawnej w przypadku naruszenia jego prawa (choćby art. 222 § 2 kc czy roszczenia związane z zarządem rzeczą wspólną), o tyle współposiadacz w opisanym wypadku, nie mając do dyspozycji roszczenia posesoryjnego, byłby poważnie ograniczony w możliwości obrony swoich interesów.

Próbę zmniejszenia negatywnych skutków takiej wykładni art. 346 kc podejmuje A. Kubas, wskazując, iż „nie jest możliwe oznaczenie zakresu współposiadania, które polega na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy. Nie oznacza to jednak, że w każdym wypadku, gdy korzystanie z rzeczy wymaga współdziałania dwóch lub więcej osób, ochrona posesoryjna w stosunkach między nimi jest wyłączona. Niemożność ustalenia zakresu współposiadania, a w konsekwencji wyłączenie sądowej ochrony posiadania wiąże się jedynie z taką sytuacją, w której korzystanie przez kilku współposiadaczy z danego przedmiotu polega na stałym współdziałaniu, wymagającym podejmowania szeregu różnych, niemożliwych do wyczerpującego wyliczenia

---

477 Zob. ibidem, s. 27-29.

478 A. Kubas, *Ograniczenie...*, op. cit., s. 29.



czynności podporządkowanych jednemu, wspólnemu celowi"<sup>479</sup>. Niewątpliwie powyższa interpretacja służyć może lepszej ochronie interesów współposiadaczy, bowiem ogranicza ona zakres zastosowania wyjątku z art. 346 kc praktycznie tylko do sytuacji, w których współdziałanie między współposiadaczami obejmuje wszystkie aspekty korzystania z nieruchomości, co pozwala na wykorzystanie roszczenia posesoryjnego w przypadku, gdy konflikt pomiędzy nimi sprowadza się tylko do jednej lub kilku kwestii, w których ich wzajemne uprawnienia kolidują ze sobą.

Pozostając w kręgu problematyki ochrony przed immisjami w stosunkach między współposiadaczami, warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden istotny problem, dotyczący sytuacji, w których na tej samej nieruchomości istnieje spór pomiędzy jej współposiadaczami (którym nie przysługuje prawo własności) a współwłaścicielami. Jak ujął to Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16.06.1967r., sygn. akt III CZP 45/67<sup>480</sup>: „w rachubę (...) wchodzi trzy stany faktyczne. Pierwszy polega na tym, że współposiadacze są zarazem współwłaścicielami rzeczy będącej przedmiotem współposiadania. Drugi przedstawia się w ten sposób, że żadnemu z nich prawo własności do tej rzeczy nie przysługuje. W trzecim wreszcie stanie faktycznym jedna (niektóre) z osób współkorzystających z rzeczy jest wyłącznym jej właścicielem, drugie (inne) zaś jest tylko współposiadaczem". O ile dwie pierwsze sytuacje nie budzą raczej wątpliwości, o tyle w trzeciej rodzi się pytanie, czy współposiadacz, którego prawo zostało naruszone, może skorzystać z roszczenia posesoryjnego przeciwko osobie, której w stosunku do tej samej nieruchomości przysługuje prawo własności. W cytowanej uchwale Sąd Najwyższy uznał, że „najmniej korzystna jest sytuacja współposiadacza, który nie jest współwłaścicielem rzeczy, posiada zaś ją wspólnie z jej właścicielem, a więc gdy dochodzi do konkurencji interesów osoby nieuprawnionej z interesami osoby uprawnionej. Nie sposób bowiem przyjąć, żeby współposiadacz nie będący współwłaścicielem mógł zwrócić się do sądu o określenie sposobu korzystania z rzeczy i doprowadzić w ten sposób do takiego korzystania z rzeczy, jakiego właściciel sobie nie życzy. Taka wykładnia byłaby bowiem w sposób oczywisty sprzeczna z przepisem art. 140 kc, który m.in. zapewnia właścicielowi prawo korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. (...) Przyznanie współposiadaczowi ochrony prawnej przeciwko osobie uprawnionej, nawet jeżeli dopuszcza się ona wobec niego samowoli, nie dałoby się niczym usprawiedliwić. Dlatego ostateczny wniosek, że w takiej sytuacji

---

479 A. Kubas, *Ograniczenie...*, op. cit., s. 28-29.

480 Lex Polonica nr 298992.

*współposiadaczowi nie przysługuje w świetle naszego prawa roszczenie posesoryjne przeciwko drugiemu współposiadaczowi będącemu zarazem właścicielem rzeczy, nie budzi z punktu widzenia społecznego i moralnego zastrzeżeń".*

Powyższy pogląd, skrytykowany zresztą w doktrynie<sup>481</sup>, nie wydaje się trafny, głównie z trywialnego, lecz chyba najbardziej istotnego powodu- zaakceptowanie go pozwoliłoby współposiadaczom nieruchomości, którzy są jednocześnie jej współwłaścicielami na zakłócanie bez żadnych konsekwencji posiadania tych współposiadaczy, którym prawo własności nie przysługuje, a nawet na fizyczne wyrzucie ich z posiadania. Dodatkowo należy zauważyć, iż zakaz z art. 342 kc, wedle którego nie wolno samowolnie naruszać posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze, skierowany jest do wszystkich, bez wyłączenia spod zakresu swego zastosowania właścicieli rzeczy, która jest jednocześnie przedmiotem posiadania. Jak trafnie zauważa się w literaturze, posiadacz może bronić się przed samowolnym naruszeniem posiadania, dokonany przez każdy podmiot, w tym także uprawniony do władania rzeczą, jak np. właściciel<sup>482</sup>. Dlatego też słuszne wydaje się raczej zapewnienie posiadaczom ochrony posesoryjnej w omawianej sytuacji lub też- chyba jeszcze właściwsze- uregulowanie tego rodzaju stanów faktycznych poprzez stworzenie jakiegoś szczególnego rodzaju roszczenia posesoryjnego, przysługującego w takich wypadkach.

Warto wspomnieć także o jeszcze jednym przepisie, regulującym kwestię ochrony posiadania, a mianowicie o art. 343<sup>1</sup> kc, zgodnie z którym do ochrony władania lokalem stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie posiadania. Przepis ten można traktować jako pewne uzupełnienie omawianego już art. 690 kc, stąd też należy podzielić pojawiające się w doktrynie wątpliwości co do celowości jego wprowadzenia do kodeksu<sup>483</sup>. Dodatkowo w literaturze zauważa się, że sformułowanie tego przepisu, jak i jego umiejscowienie jest niefortunne, bowiem zwrot „władanie lokalem” sugeruje, że władanie to oznacza coś innego niż posiadanie, a jego lokalizacja przed, a nie po art. 344 rodzi wrażenie, jakby intencją ustawodawcy było pozbawienie władającego lokalem roszczenia posesoryjnego<sup>484</sup>. Ponieważ w obecnych realiach „władanie lokalem", nie będące własnością, najczęściej przybiera formę najmu, jest to posiadanie

---

481 Zob. B. Hofmański, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16.06.1967r., sygn. akt III CZP 45/67*, NP 1970/2, s. 262-269.

482 Z. Ułamek, *Charakter prawny instytucji posiadania*, Rejent 2012/7-8, s. 156.

483 Zob. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1235.

484 Ibidem.

zależne, do którego art. 344 kc powinno się przecież stosować wprost, a nie odpowiednio, jak nakazuje art. 343<sup>1</sup> kc. Do ochrony najmu lokalu stosuje się zresztą, na mocy art. 690 kc, odpowiednio przepisy o ochronie własności, a zatem art. 343<sup>1</sup> kc stanowi tu w istocie zbędne uzupełnienie.

Należy uznać, iż legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem posesoryjnym przysługuje także posiadaczom służebności. Artykuł 352 kc stanowi bowiem, iż kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest jej posiadaczem, a do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (a więc- w domyśle- również o ochronie posiadania). Ochrona posesoryjna służebności gruntowych i służebności przesyłu nie budzi wątpliwości w doktrynie<sup>485</sup>. Kontrowersje mogą natomiast pojawić się odnośnie do przyznania takiej ochrony posiadaczom służebności osobistych.. Służebności takie, jak stanowi art. 304 kc, nie mogą być nabyte przez zasiedzenie. Jak natomiast wskazuje się w piśmiennictwie, o możliwości posiadania ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest służebność, decyduje dopuszczalność powstania tego prawa<sup>486</sup>. W związku zatem z tym, iż nabycie służebności osobistej przez zasiedzenie nie jest możliwe, może powstać pytanie, czy korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści tej służebności może w ogóle stanowić posiadanie służebności, chronione za pomocą roszczenia posesoryjnego. Wątpliwości takie nie wydają się jednak uzasadnione. Trafnie rozwiewa je M. Rafacz-Krzyżanowska na innym, podobnym przykładzie- posiadania służebności gruntowych, które nie polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia<sup>487</sup>. Takie posiadanie służebności również nie może prowadzić do zasiedzenia (art. 292 kc). Zdaniem wskazanej Autorki, „mogłoby się przeto wydawać, że posiadanie, które nie może powodować nabycia samego prawa, nie powinno korzystać z ochrony posesoryjnej, gdyż jedną z przyczyn uzasadniających powyższą ochronę jest założenie, że wieloletnie władztwo faktyczne odpowiadające treści jakiegoś prawa w ostatecznym wyniku doprowadzi do nabycia tego prawa. Wniosek taki grzeszyłby jednak zasadniczym błędem, polegającym na tym, że dopuszczalność ochrony posesoryjnej uzależniałby od możliwości nabycia uprawnienia przez zasiedzenie. Pozostawałby on również w sprzeczności z zasadami prawa

---

485 Zob. K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1243.

486 Zob. K. Zaradkiewicz [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1045.

487 Zob. M. Rafacz-Krzyżanowska, *W sprawie ochrony posesoryjnej służebności gruntowych*, NP 1958/3, s. 100.

rzeczowego, które ochronę posesoryjną przyznaje każdemu posiadaczowi, bez względu na jego dobrą czy złą wiarę oraz bez względu na potencjalną możliwość nabycia samego prawa w drodze zasiedzenia"<sup>488</sup>.

Powyższy pogląd zasługuje na aprobatę, również z tego względu, iż nadal w praktyce występują przypadki nieformalnego zamieszkiwania w cudzej nieruchomości, dotyczące często osób starszych, schorowanych (np. rodziców mieszkających u swoich dorosłych dzieci), które w razie pozbawienia ich możliwości wystąpienia z roszczeniem posesoryjnym zostałyby pozbawione ochrony prawnej. Jak już wskazano przy okazji rozważań dotyczących konfliktów pomiędzy współposiadaczami a współwłaścicielami tej samej nieruchomości, zasadne jest przyjęcie, iż posiadaczom służebności (nie tylko osobistych, ale również gruntowych i przesyłu) ochrona posesoryjna przysługuje również przeciwko jej właścicielom.

Kwestię legitymacji biernej do wystąpienia z roszczeniem posesoryjnym najlepiej scharakteryzować, odwołując się do porównania z roszczeniem negatoryjnym. Na pierwszy rzut oka widać, iż sformułowanie art. 344 § 1 kc różni się w tym przedmiocie od art. 222 § 2 kc- tamten bowiem stanowił, iż roszczenie przysługuje przeciwko każdej osobie, która narusza własność, natomiast art. 344 § 1 stanowi, iż legitymowany biernie jest ten, kto samowolnie naruszył posiadanie lub na na czyją korzyść naruszenie nastąpiło. Jak już wspomniano w niniejszej pracy, w przypadku roszczenia negatoryjnego nie mają znaczenia przesłanki subiektywne, takie jak wina czy zła wola. Na gruncie art. 344 § 1 kc może jednak rodzić się pytanie, czy zwrot „samowolnie”, który w języku potocznym ma znaczenie raczej pejoratywne, oznacza, iż naruszenie posiadania dające podstawę do wystąpienia z roszczeniem posesoryjnym powinno być zawinione lub podjęte w złej wierze. W praktyce mogą wystąpić sytuacje, w których naruszenie samowolne będzie jednocześnie naruszeniem zawinionym<sup>489</sup>. Jak się jednak wydaje, tego typu przypadki polegać będą głównie na pozbawieniu posiadacza fizycznego władztwa nad rzeczą. Roszczenie posesoryjne obejmuje natomiast wszelkie postacie naruszenia posiadania, w tym także takie jak immisje, które nie muszą przecież być dokonywane w złej wierze, lecz często są tylko ubocznym skutkiem prowadzenia na nieruchomości sąsiedniej jakiejś działalności. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na treść art. 478 kpc, zgodnie z którym w sprawach o

---

488 Ibidem.

489 Zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09.10.1970r., sygn. akt III CRN 264/70, Lex Polonica nr 309287.

naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Dlatego też trzeba przyjąć, iż wykazanie winy czy złej woli sprawcy naruszenia nie jest konieczne dla skuteczności roszczenia posesoryjnego. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 04.11.1959r., sygn. akt 2 CR 669/59<sup>490</sup> stwierdził, że „przez samowolne naruszenie posiadania należy rozumieć każde naruszenie obiektywnie bezprawne, niezależnie od dobrej lub złej woli naruszydiciela (...). Naruszenie posiadania nie będzie przeto bezprawne, a więc samowolne w pojęciu naszego prawa, tylko wówczas, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Taką podstawę prawną może stworzyć bądź wyraźny przepis prawa, bądź orzeczenie władzy sądowej lub administracyjnej”. Legitymowanym biernie będzie zatem każdy, kto dopuszcza się takiego naruszenia posiadania, które nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa, orzeczeniach sądów lub organów administracyjnych czy też własnym prawie podmiotowym naruszającego do rzeczy. Wystarczy zatem, podobnie, jak w przypadku roszczenia negatoryjnego, obiektywna bezprawność naruszenia. Dodać jednak należy, iż w literaturze wskazuje się, że niesłuszne jest całkowite utożsamianie samowoli z bezprawnością, bowiem na gruncie art. 344 § 1 kc chodzi tylko o takie bezprawne zachowanie, które przejawia się jako akt woli<sup>491</sup>. Chociaż zwolennicy tego poglądu (m. in. A. Agopszowicz i R. Mikosz) nie rozwijają szerzej tego wątku, wydaje się, iż przez „akt woli” należy rozumieć także godzenie się danej osoby na to, że swoim zachowaniem może naruszyć sferę uprawnień posiadacza. Inna interpretacja, zawężająca pojęcie „aktu woli” do czegoś, co można określić jako „zamiar bezpośredni” mogłaby bowiem ograniczyć możliwość zastosowania art. 344 § 1 kc do tzw. immisji pośrednich, które są tylko „skutkiem ubocznym” jakiejś działalności i niekoniecznie muszą być objęte ściśle pojmowaną wolą osoby, która tę działalność prowadzi.

Artykuł 344 § 1 kc ujmuje werbalnie kwestię legitymacji biernej nieco szerzej niż art. 222 § 2 kc w tym sensie, iż wskazuje, że z roszczeniem na nim opartym można wystąpić także przeciwko temu, na czyją korzyść nastąpiło naruszenie. Chociaż jednak art. 222 § 2 kc nie stanowi o tym wprost, to jednak, jak już wspomniano w niniejszej pracy, należy przyjąć, iż można skierować roszczenie negatoryjne także przeciwko

---

490 Lex Polonica nr 329578.

491 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek zapobieżenia szkodzie*, Wrocław 1978, s. 59-60; R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 47.

osobie, która odnosi korzyść z naruszeń własności. Zasadniczo zatem można stwierdzić, iż krąg osób legitymowanych biernie w przypadku obu roszczeń jest podobny.

Przez naruszenie posiadania, o którym mowa w art. 344 § 1 kc należy rozumieć zarówno pozbawienie posiadacza fizycznego władztwa nad rzeczą, jak i zakłócanie tego władztwa w inny sposób<sup>492</sup>. Warto jednak zauważyć, że o ile art. 222 § 2 kc posługuje się zwrotem: „(...) kto narusza własność...”, to art. 344 § 1 kc używa w tej kwestii czasu przeszłego: „(...) kto samowolnie naruszył posiadanie”. Zdaniem R. Mikosza, z powyższego wynika, iż art. 344 § 1 kc dotyczy jedynie już dokonanych naruszeń posiadania, a nie- jak dopuszcza się w przypadku roszczenia negatoryjnego- także samego zagrożenia naruszeniem<sup>493</sup>. Wydaje się, że pogląd ten jest słuszny, aczkolwiek odnaleźć można również przykłady stanowiska krańcowo odmiennego, o czym świadczy choćby cytowany już w niniejszej pracy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.04.1963r., sygn. akt I CR 225/63<sup>494</sup>. Zakładając jednak racjonalność ustawodawcy, powinno się przyjąć, iż użycie w dwóch bardzo podobnych z punktu widzenia celu i funkcji przepisach różnych form czasownikowych miało jednak czemuś służyć. Za stanowiskiem, wedle którego roszczenie posesoryjne przysługuje tylko w przypadku naruszeń już dokonanych, a nie jedynie potencjalnych, zdają się przemawiać także § 2 art. 344 kc, przewidujący, iż roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia, a także „uproszczony” tryb dochodzenia tego roszczenia, określony w przytoczonym już art. 478 kpc. Nie oznacza to oczywiście, iż posiadacz jest pozbawiony ochrony prawnej w przypadku zagrażających mu istotnych naruszeń jego praw. Może on bowiem skorzystać chociażby z takich środków ochrony jak roszczenie o wstrzymanie budowy (art. 347 kc), które może być dochodzone nawet przed jej rozpoczęciem czy roszczenie o odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa i zapobieżenie szkodzie (art. 439 kc- w tym przypadku konieczne będzie jednak wykazanie, iż posiadaczowi zagrażają nie tyle same zakłócenia, co szkoda w znaczeniu konkretnego uszczerbku). Dodatkowo, jak już wspomniano przy okazji omówienia kwestii legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym, posiadaczowi przysługuje także ochrona na podstawie odpowiedniego zastosowania art. 222 § 2 kc.

Jeżeli chodzi o treść roszczenia posesoryjnego, to jest nią przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń. Zamiast „przywrócenia stanu zgodnego z

---

492 Zob. R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 47.

493 Ibidem.

494 Lex Polonica nr 329092.

prawem” ustawodawca posługuje się zatem terminem podobnym, choć- jak już była o tym mowa- nie tożsamym. Różnica pomiędzy tymi terminami została już omówiona. Jeżeli zaś chodzi o zaniechanie naruszeń, aktualność zachowują uwagi na ten temat zawarte w rozważaniach dotyczących roszczenia negatoryjnego. Warto zauważyć, iż w doktrynie przyjmuje się na ogół, podobnie jak w odniesieniu do roszczenia negatoryjnego, że w ramach roszczenia posesoryjnego posiadacz nie może domagać się naprawienia wyrządzonej mu na skutek naruszenia posiadania szkody<sup>495</sup>. Uznaje się bowiem, iż roszczenia posesoryjne i odszkodowawcze mają odmienne cele- w przypadku pierwszego z nich jest to przywrócenie swobodnego władztwa nad rzeczą, a w przypadku drugiego- naprawienie szkody, dlatego też nie są to roszczenia zastępcze w stosunku do siebie, a zatem nie mamy tutaj do czynienia ze zbiegiem norm<sup>496</sup>. Zagadnienie to budzi jednak kontrowersje których głównym źródłem jest fakt, iż „przywrócenie stanu poprzedniego” jest- jak wspomniano w niniejszej pracy- już samo w sobie formą naprawienia szkody. Rodzi się zatem pytanie, czy wobec tego należy ograniczyć możliwość dochodzenia odszkodowania pieniężnego tylko do sytuacji, w których treścią roszczenia posesoryjnego jest żądanie zaniechania naruszeń (które przecież, analogicznie jak w przypadku roszczenia negatoryjnego, najczęściej będzie powiązane z roszczeniem „restytucyjnym”). Wydaje się, iż w każdej sytuacji, w której skutkiem naruszenia posiadania jest szkoda, która nie może być całkowicie naprawiona w drodze przywrócenia stanu poprzedniego, należy dopuścić możliwość żądania odszkodowania pieniężnego. Podobnie zatem jak w przypadku roszczenia negatoryjnego, w razie naruszenia posiadania, wskutek którego została wyrządzona szkoda, istnieje możliwość wystąpienia z dodatkowym roszczeniem odszkodowawczym. Różnica w tym względzie pomiędzy roszczeniem posesoryjnym a negatoryjnym polega jednak na tym, iż z uwagi na treść przytoczonego już art. 478 kpc należy przyjąć, iż dochodzenie roszczenia odszkodowawczego nie jest dopuszczalne w tym samym procesie, w którym rozpoznawane jest roszczenie posesoryjne. Jak bowiem podkreśla się w doktrynie, z art. 478 kpc wynika zakaz kumulacji roszczeń pod stronię powodowej<sup>497</sup>. Treść art. 478 kpc uzasadnia wniosek, iż w zamyśle ustawodawcy

---

495 Zob. na ten temat: E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1238; W. J. Katner, op. cit., s. 99; A. Szpunar, *Ochrona posiadania a roszczenia odszkodowawcze*, PiP 1964/4, s. 618 i nast.; T. Dybowski, *Odszkodowanie za naruszenie posiadania*, NP 1973/1, s. 3 i nast.

496 Zob. A. Szpunar, *Ochrona...*, op. cit., s. 624; T. Dybowski, *Odszkodowanie...*, op. cit., s. 16.

497 Zob. P. Osowy, P. Pełczyński, *Sądowa ochrona posiadania- zagadnienia spójności uregulowań kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego*, Przegląd Sądowy 2001/6, s. 15.

roszczenie posesoryjne miało być szybkim i skutecznym środkiem ochrony praw posiadacza, natomiast zmuszenie sądu do rozpatrywania skomplikowanych nierzadko przesłanek odpowiedzialności deliktowej, takich jak wina czy związek przyczynowo-skutkowy z pewnością przeciągnęłoby proces.

W związku z odpowiedzialnością odszkodowawczą za naruszenie posiadania, może pojawić się jeszcze jeden istotny problem, wynikający z treści art. 344 § 2 kc, zgodnie z którym roszczenie posesoryjne wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia posiadania. Czy zatem wskazany w tym przepisie termin do wystąpienia z roszczeniem dotyczy również roszczeń odszkodowawczych? Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15.11.1968r., sygn. akt III CZP 101/68<sup>498</sup> stwierdził, że *„posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej przez osobę nie będącą właścicielem nieruchomości, a polegającej na zniszczeniu zasiewów i pozbawieniu plonów. Jeżeli jednak posiadacz został pozbawiony posiadania, roszczenie to zachowuje tylko o tyle, o ile uzyskał przywrócenie posiadania albo o ile powództwo o odszkodowanie wytoczył w terminie przewidzianym dla dochodzenia roszczeń posesoryjnych”*. Swoje stanowisko Sąd uzasadnił w ten sposób, iż *„chodzi (...) o to, że o ile właściciel doznaje szkody polegającej na uszkodzeniu jego rzeczy (m in. na zniszczeniu zasiewów) bez względu na to, czy włada tą rzeczą (bo prawo własności nadal mu przysługuje pomimo utraty posiadania), o tyle posiadacz traci- na skutek utraty władztwa nad rzeczą- posiadanie, a więc ten przymiot, który uzasadniał jego roszczenie odszkodowawcze. Z chwilą utraty posiadania przez posiadacza nie można już mówić o szkodzie w majątku posiadacza, ani o naruszeniu sfery jego interesów”*. Niezależnie od tego, jak ocenimy powyższą argumentację Sądu Najwyższego, trzeba zauważyć, iż nie może ona mieć zastosowania do immisji, bowiem w tym przypadku siłą rzeczy nie dochodzi do pozbawienia posiadacza władztwa nad rzeczą, lecz tylko do zakłócenia tego władztwa. Dlatego też w razie naruszenia posiadania poprzez immisje, na skutek których powstała szkoda, termin wskazany w art. 344 § 2 kc obowiązuje tylko co do roszczenia posesoryjnego, lecz nie w stosunku do roszczenia odszkodowawczego.

Dążenie do stworzenia z roszczenia posesoryjnego jak najbardziej szybkiego i sprawnego środka ochrony posiadania znalazło wyraz nie tylko w treści art. 478 kpc, ale również w samym art. 344 § 1 kc, zgodnie z którym roszczenie to nie jest zależne od

---

498 Lex Polonica nr 296024.



dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Takie uproszczenie dochodzenia roszczenia posesoryjnego niewątpliwie jest istotne z punktu widzenia ochrony interesów posiadacza, jednakże w odniesieniu do immisji warto zatrzymać się nad końcową częścią przytoczonego przepisu, ustanawiającą prawomocne orzeczenie sądu lub innego uprawnionego organu stwierdzające, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem, okolicznością wyłączającą skuteczność roszczenia posesoryjnego.

Jak już wielokrotnie podkreślano w niniejszej pracy, w procesie negatoryjnym zgodność danego zachowania z decyzją administracyjną określającą sposób korzystania z nieruchomości nie przesądza automatycznie o bezskuteczności roszczenia. Pojawia się zatem pytanie, jak wobec powołanej powyżej dyspozycji art. 344 § 1 kc, z której wynika, iż odnosi się ona również do prawomocnych decyzji administracyjnych, należy traktować takie decyzje w przypadku roszczenia posesoryjnego i czy jeżeli stan posiadania powstały wskutek naruszenia jest zgodny z tymi decyzjami, należy oddalić powództwo posesoryjne. Ponieważ w sytuacjach immisji tego rodzaju decyzje z reguły poprzedzają rozpoczęcie zakłóceń (dotyczy to np. pozwoleń na budowę czy też na określonego rodzaju działalność na nieruchomości), warto odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w uchwale z dnia 26.07.1968r., sygn. akt III CZP 52/68<sup>499</sup>, w którym uznał on, że *„pogląd, według którego pozwany w procesie posesoryjnym mógłby się skutecznie powołać na zgodność stanu powstałego w wyniku samowolnego naruszenia ze stanem prawnym, wynikającym z prawomocnego orzeczenia, które pochodzi sprzed daty naruszenia, i w ten sposób doprowadzić do oddalenia powództwa- przekreślałby w istocie cel i funkcje ochrony posesoryjnej. (...) Tylko późniejsze prawomocne stwierdzenie zgodności stanu, powstałego w wyniku naruszenia, ze stanem prawnym uzasadnia uwzględnienie w procesie posesoryjnym tego stanu prawnego, a w konsekwencji odmowę udzielenia ochrony posesoryjnej posiadaczowi, którego posiadanie w wyniku późniejszego prawomocnego orzeczenia okazało się niezgodne ze stanem prawnym”*. Nie ma zatem powodu, aby art. 344 § 1 kc interpretować w ten sposób, jakoby zakładał on bezskuteczność roszczenia posesoryjnego w sytuacji istnienia ostatecznej decyzji administracyjnej, z którą

---

499 Lex Polonica nr 299083.

określone oddziaływania na nieruchomości są zgodne.

Roszczenie posesoryjne, podobnie jak negatoryjne, należy, moim zdaniem uznać za roszczenie o charakterze niemajątkowym, aczkolwiek orzecznictwo powołane przy okazji omówienia roszczenia negatoryjnego dowodzi, iż poglądy w tej kwestii są różne.

Zgodnie z art. 479 kpc, w sprawach o naruszenie posiadania niedopuszczalne jest powództwo wzajemne.

Porównując roszczenie posesoryjne z negatoryjnym, można stwierdzić, iż w wielu przypadkach może ono okazać się nawet skuteczniejsze niż roszczenie negatoryjne, ze względu na „uproszczony” i szybki tryb jego dochodzenia. Z powyższych cech tego roszczenia wynikają jednak także jego wady, takie jak zakaz kumulacji z innymi roszczeniami (np. roszczeniem odszkodowawczym), ograniczenie jedynie do już dokonanych naruszeń (a nie dopiero zagrażających) czy brak wyłączenia jego przedawnienia w stosunku do nieruchomości (jak to ma miejsce w przypadku roszczenia negatoryjnego). Niewątpliwie jednak roszczenie to jest cennym środkiem ochrony przed immisjami w sytuacjach, gdy konieczne jest szybkie im przeciwdziałanie, a także wtedy, gdy właściciel może mieć trudności w wykazaniu swojego prawa do nieruchomości (np. w razie braku wpisu do księgi wieczystej) - wówczas może on bowiem dochodzić roszczeń jako samoistny posiadacz.

#### **§ 4 Roszczenie odszkodowawcze**

Celem roszczenia negatoryjnego, jak i posesoryjnego, nie jest naprawienie szkody powstałej wskutek naruszenia własności czy posiadania. Tę funkcję spełnia bowiem roszczenie odszkodowawcze, znajdujące podstawę w przepisach kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych. Zagadnienie to ma doniosłe znaczenie praktyczne, bowiem sytuacje, w których z immisjami związana jest szkoda, nie należą wcale do rzadkości. W takich przypadkach nie jest wystarczające samo zaniechanie immisji, lecz konieczne jest zrekompensowanie właścicielowi uszczerbku, który w związku z nimi poniósł.

Ponieważ problematyka odpowiedzialności odszkodowawczej jest niezwykle rozległa i doczekała się wielu obszernych opracowań naukowych, a szczegółowe jej omówienie wykraczałoby poza ramy niniejszej pracy, ograniczę się do tych kwestii, które są najistotniejsze dla ustalenia przesłanek tej odpowiedzialności w odniesieniu do

szkód spowodowanych immisjami.

Pod pojęciem szkody rozumie się w doktrynie prawa cywilnego wszelki uszczerbek w dobrach lub interesach prawnie chronionych, których poszkodowany doznał wbrew swojej woli<sup>500</sup>. Spotykane są różne poglądy odnośnie do tego, czy definicja szkody obejmuje tylko uszczerbek w sferze majątkowej, czy także niemajątkowej, przy czym w stosunku do tej ostatniej używa się zazwyczaj terminu „krzywda”<sup>501</sup>. Należy jednak, moim zdaniem, opowiedzieć się za stanowiskiem, wedle którego szkodę stanowi zarówno uszczerbek o charakterze majątkowym, jak i niemajątkowym, na co zresztą wskazuje fakt, iż przepisy prawne dotyczące odpowiedzialności za naruszenie obu rodzajów praw (majątkowych i niemajątkowych), aczkolwiek charakteryzują się pewnymi odrębnościami, to jednak zostały umieszczone w tym samym tytule kodeksu cywilnego<sup>502</sup>. Dlatego też na potrzeby niniejszej pracy pojęcie szkody odnosić będę do obu typów uszczerbków.

Szkoda, według art. 361 § 2 kc obejmuje zarówno straty, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), jak również korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). Za szkodę związaną z immisjami można, w moim przekonaniu, uznać także ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości lub zmniejszenie jej wartości, np. w wyniku wzniesienia w jej sąsiedztwie urządzeń lub budowli powodujących uciążliwe oddziaływania. Zdarzają się bowiem sytuacje, w których roszczenie negatoryjne nie będzie mogło zostać uwzględnione w stopniu gwarantującym zmniejszenie uciążliwości immisji, bowiem konieczność znoszenia określonych oddziaływań może wynikać z zasad współżycia społecznego (dotyczy to zwłaszcza sąsiedztwa obiektów użyteczności publicznej). W takich przypadkach nie można żądać całkowitego zaniechania naruszeń, natomiast są podstawy do dochodzenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Podstawy do dochodzenia takiego odszkodowania mogą wynikać z przepisów szczególnych (np. z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego czy ochrony środowiska), ale wydaje się, iż także w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego uzasadnione będą tego rodzaju roszczenia odszkodowawcze. Stanowisko

---

500 Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne. Zobowiązania- część ogólna*, op. cit., s. 91; G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia- Zobowiązania, tom 1*, wyd. 10, Warszawa 2011, s. 305.

501 Zob. ibidem, s. 92-93; Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1336.

502 Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 93; Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1336; G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 305.

take przebija się już coraz mocniej także w orzecznictwie.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17.12.2008r., sygn. akt I CSK 191/2008<sup>503</sup> stwierdził, że jeżeli obok istniejącego budynku na sąsiedniej działce wzniesiono budynek, który zmniejszył dostęp do światła i zakłócił obieg powietrza w lokalu położonym w budynku pierwszym, jego właściciel może domagać się odszkodowania za obniżenie wartości tego lokalu. Jest to bowiem, zdaniem Sądu szkoda rzeczywista, za którą odpowiada inwestor i ten, kto wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym przypadku było to Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy, stąd też to właśnie miasto, obok inwestora, było pozwany w sprawie-przyp. aut.). Sąd Najwyższy wskazał, iż istotne zwiększenie zacienienia lokalu znacznie ogranicza korzystanie z niego zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, a nadto powoduje obiektywne zmniejszenie jego wartości i w konsekwencji- szkodę właściciela. Przyjęcie odpowiedzialności nie tylko inwestora, ale również podmiotu wydającego decyzję niezbędną do rozpoczęcia budowy niewątpliwie zwiększa ochronę właściciela. O ile odpowiedzialność inwestora oparta jest na zasadach ogólnych, przy czym badaniu podlegają także przesłanki określone w art. 144 kc, o tyle odpowiedzialność podmiotu decydującego o warunkach zabudowy podstawę swą znajduje w przepisie szczególnym- art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy nie tylko odszkodowania za poniesioną szkodę, ale również wykupienia nieruchomości lub jej części, przy czym realizacja tych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę nieruchomości zamiennej<sup>504</sup>. Zgodnie natomiast z ust. 3 tego przepisu, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa powyżej, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Na mocy art. 63 ust. 3 powołanej ustawy, powyższe przepisy stosuje się

---

503 Lex Polonica nr 1979217.

504 Zob. więcej na ten temat: M. Stańko, *Roszczenia właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004, s. 93 i nast.

odpowiednio, jeżeli skutki, o których w nich mowa, wywołane zostały decyzją o warunkach zabudowy, przy czym koszty realizacji roszczeń, o których mowa, ponosi w tym wypadku inwestor.

Z kolei w wyroku z 12.12.2008r., sygn. akt II CSK 367/2008<sup>505</sup> Sąd Najwyższy, w sprawie dotyczącej odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek wybudowania w jej sąsiedztwie lotniska wojskowego, generującego znaczny hałas, wskazał, że *„zmniejszenie się wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa wojskowego lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Nie jest to szkoda jedynie hipotetyczna, aktualizująca się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału”*. Za podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej Sąd uznał art. 435 kc, przyjmując, iż lotnisko stanowi zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody.

Warto w tym miejscu wspomnieć także o możliwości uzyskania odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem tzw. ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska. Kwestia ta, z uwagi na jej znaczenie dla problematyki niektórych immisji stanowiących jednocześnie ingerencję w stan środowiska naturalnego, będzie jednak przedmiotem osobnego omówienia.

Powyższe przykłady potwierdzają, iż uzasadnione jest objęcie pojęciem szkody wywołanej przez immisje także zmniejszenia wartości nieruchomości sąsiedniej w związku z przenikaniem na nią uciążliwych oddziaływań.

Jeżeli chodzi o odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z immisjami, to w literaturze pojawia się pogląd, zgodnie z którym jest to odpowiedzialność za tzw. „pośrednie naruszenie dóbr”<sup>506</sup> Zdaniem B. Lackorońskiego wynika to z faktu, iż „art. 144 kc odnosi się do przypadku, gdy wykonywanie prawa własności nieruchomości ukierunkowane na przedmiot tegoż prawa oddziałuje pośrednio także na nieruchomości sąsiednie”<sup>507</sup>. Autor ten rozróżnia trzy postacie „pośredniości” naruszenia dóbr prawnych:

- pośredniość przedmiotową- okoliczność ściśle związaną z przedmiotem naruszenia, skutkującą naruszeniem określonego dobra, mimo iż działanie

---

505 Lex Polonica nr 1974595.

506 Zob. B. Lackoroński, *Odpowiedzialność cywilna za pośrednie naruszenia dóbr*, Warszawa 2013, s. 41.

507 Ibidem.

czynnika sprawczego nie było przeciwko niemu skierowane,

- pośredniość podmiotową- okoliczność ściśle związaną z podmiotem prawa cywilnego,  
a przejawiającą się w tym, iż działanie czynnika sprawczego skierowanego przeciwko temu podmiotowi może pośrednio oddziaływać na dobra innego podmiotu, na skutek zależności pomiędzy tymi podmiotami,
- pośredniość czasoprzestrzenną- mającą wyłącznie charakter faktyczny i odnoszącą się do sytuacji, w których ze względu na czasoprzestrzenne usytuowanie dobra określonego podmiotu w zasięgu oddziaływania czynnika sprawczego dochodzi do jego naruszenia, mimo tego, iż działanie tego czynnika nie było skierowane bezpośrednio przeciwko temu dobru<sup>508</sup>.

W odniesieniu do immisji, największe znaczenie ma, jak się wydaje, pośredniość czasoprzestrzenna, bowiem to właśnie sam fakt umiejscowienia nieruchomości jest zazwyczaj czynnikiem decydującym o tym, iż staje się ona obiektem oddziaływań nie skierowanych bezpośrednio przeciwko niej, lecz dotyczących ją na skutek sąsiedztwa ze źródłem zakłóceń. Można jednak mówić także o pośredniości przedmiotowej, natomiast przypadki pośredniości podmiotowej będą raczej rzadkie.

Warto zadać pytanie, czy pośredniość naruszenia dóbr prawnych w wypadku immisji ma wpływ na odpowiedzialność odszkodowawczą. W tej kwestii można zauważyć dwa przeciwstawne stanowiska. Wedle pierwszego z nich, zasadą jest, iż odszkodowania może domagać się tylko ten podmiot, przeciwko któremu było skierowane działanie sprawcy, natomiast roszczenia z tytułu szkód wywołanych przez naruszenia pośrednie mogą być dochodzone tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis szczególny, natomiast wedle drugiego- roszczenia takie przysługują niezależnie od faktu „pośredniości” naruszenia dóbr, o ile tylko spełnione są ogólne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej<sup>509</sup>.

W mojej opinii, słuszne jest stanowisko drugie. Jeżeli bowiem opowiedzieć się za tezą, iż odszkodowanie należy się tylko tej osobie, przeciwko której bezpośrednio było skierowane działanie sprawcy szkody, to pod znakiem zapytania stanęłaby chociażby zasadność odpowiedzialności na zasadzie ryzyka, przewidzianej m. in. na podstawie art. 435 kc. W przypadku bowiem takiej odpowiedzialności, o jakiej mowa w tym przepisie,

trudno

---

508 Zob. B. Lackoroński, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 42-45.

509 Zob. B. Lanckoroński, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 98-100 i powołana tam literatura.

w ogóle mówić o jakimkolwiek „skierowaniu działania przeciwko komuś”, bowiem szkoda jest tutaj po prostu rezultatem wykonywania działalności, wykorzystującej siły generujące zwiększone ryzyko (sytuacje takie są często związane również z immisjami pochodzącymi z miejsca prowadzenia tej działalności). Przyjęcie zatem stanowiska pierwszego oznaczałoby faktyczne pozbawienie poszkodowanych w wyniku takiej działalności ochrony prawnej.

Odpowiedzialność deliktowa za szkodę wyrządzoną na skutek immisji może opierać się na zasadzie winy lub ryzyka. Podstawą odpowiedzialności na zasadzie winy jest art. 415 kc, zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami tej odpowiedzialności, oprócz samego faktu powstania szkody są: bezprawność, wina oraz związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem sprawcy a powstaniem szkody.

Jeżeli chodzi o przesłankę bezprawności, to zachodzi ona, gdy czyn wywołujący szkodę jest sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym, przy czym sprzeczność ta powinna mieć charakter obiektywny, niezależny od indywidualnych ocen poszkodowanego<sup>510</sup>. Odnosząc powyższą definicję bezprawności do problematyki immisji, można postawić pytanie, czy przesłanka bezprawności jest spełniona w nienależących przecież do rzadkości sytuacjach, kiedy dane oddziaływania są zgodne z decyzjami czy normami administracyjnymi, a mimo to powstaje w ich wyniku szkoda. Należy zauważyć, iż pojęcie „sprzeczności z prawem” obejmuje również naruszenie przepisów dotyczących ochrony własności, takich jak art. 140 i 144 kc. Dlatego też, skoro działanie formalnie zgodne z decyzjami czy normami administracyjnymi może jednocześnie naruszać art. 144 kc na skutek przekroczenia przeciętnej miary, to naruszenie takie można uznać za bezprawne na gruncie prawa cywilnego- w konsekwencji zaś szkoda powstała wskutek takiego naruszenia rodzić będzie roszczenie oparte na art. 415 kc. Odmienne stanowisko nie zasługiwałoby na aprobatę, bowiem skoro w doktrynie i orzecnictwie konsekwentnie przyjmuje się, iż zgodność danych oddziaływań z takimi decyzjami nie wyłącza skuteczności roszczenia negatoryjnego, którego przesłanką jest przecież bezprawność tych oddziaływań- a zatem naruszenie art. 144 kc, to fakt, iż doszło do naruszenia tego przepisu pomimo zgodności danego działania z decyzją administracyjną, nie może pozostawać bez znaczenia dla oceny warunków odpowiedzialności odszkodowawczej.

---

510 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1557; A. Szpunar, *Wina poszkodowanego w prawie cywilnym*, Warszawa 1971, s. 132.

Jak podkreśla się w doktrynie, w zakresie bezprawności mieści się także naruszenie zasad współżycia społecznego, co zresztą jest oczywiste, jako że do zasad tych odsyłają przepisy prawa, takie jak choćby wspomniany już art. 140 kc<sup>511</sup>. Wyraża się jednak także pogląd, zgodnie z którym zasady współżycia społecznego nie mogą stanowić kryterium bezprawności zaniechania, gdyż nie konkretyzują dostatecznie podmiotu, na którym ciąży obowiązek działania ani zakresu tego obowiązku<sup>512</sup>. Z drugiej jednak strony wskazuje się, iż w ramach bezprawności mieści się także naruszenie zasad uważnego postępowania czy niedołożenie należytej staranności<sup>513</sup>. Stanowi to pewną niekonsekwencję, bowiem w istocie „zasady uważnego postępowania” czy „należytej staranności” mieszczą się w zakresie pojęcia „zasad współżycia społecznego”. Jak zatem słusznie zauważa T. Czech, zasady współżycia społecznego zawierają normy moralne, w ramach których można wyróżnić elementy odwołujące się zarówno do działania, jak i do zaniechania<sup>514</sup>. Przykładowo, oczywiste jest, iż naruszenie „zasad należytej staranności” może polegać również na zaniechaniu. W odniesieniu do immisji wypada zauważyć, iż do zasad współżycia społecznego odsyła ogólny przepis chroniący własność- art. 140 kc, dlatego też naruszenie tych zasad, nawet poprzez zaniechanie, może stanowić także naruszenie tego przepisu.

Powyższy pogląd podzielił także Sąd Najwyższy w cytowanym już w niniejszej pracy wyroku z dnia 06.10.2011r., sygn. akt V CSK 414/2010<sup>515</sup>, w którym stwierdził, iż „podstawę przyjęcia bezprawności zachowania po stronie pozwanej może stanowić naruszenie przez nią, wynikającego z zasad współżycia społecznego oraz reguł bezpiecznego i ostrożnego postępowania, obowiązku należytej dbałości o utrzymanie posiadanej przez nią nieruchomości w takim stanie, który nie stwarzałby zagrożenia dla bezpieczeństwa korzystających z niej osób trzecich”. W odniesieniu zatem do nieruchomości można mówić o pewnym „wzorcu dobrego gospodarza”, na który składają się przede wszystkim zasady współżycia społecznego i ogólnie wymaganej ostrożności, których naruszenie może uzasadniać zakwalifikowanie takiego zachowania

---

511 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1558; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 195.

512 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1559.; K. Pietrzykowski, *Bezprawność jako przesłanka odpowiedzialności deliktowej a zasady współżycia społecznego i dobre obyczaje* [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004, s. 172 i nast.

513 Zob. M. Krajewski, *Należyta staranność- problem bezprawności czy winy*, PiP 1997/5, s. 32 i nast.

514 T. Czech, *Zasady współżycia społecznego a odpowiedzialność deliktowa*, PiP 2008/12, s. 45.

515 Lex Polonica nr 3997325.



jako bezprawnego. Stanowisko, według którego bezprawność obejmuje także sprzeczność danego zachowania z zasadami współżycia społecznego, Sąd Najwyższy podzielił także m. in. w wyrokach z dnia 13.02.2004r., sygn. akt IV CK 40/2003<sup>516</sup> i z dnia 20.01.2009r., sygn. akt II CSK 423/2008<sup>517</sup>.

Może pojawić się pytanie, czy dla ustalenia bezprawności zachowania sprawcy szkody związanej z immisjami mają znaczenie przesłanki określone w art. 144 kc. W praktyce problem ten dotyczy zwłaszcza przypadków kumulacji roszczenia negatoryjnego i odszkodowawczego w tym samym procesie. Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z dnia 22.06.1972r., sygn. akt III CRN 126/72<sup>518</sup>, *„zarówno przy ocenie roszczeń powstałych w stosunkach sąsiedzkich, a zmierzających do usunięcia drzew, które stanowią przeszkodę w nasłonecznieniu gruntu mającą wpływ na zmniejszenie plonów, jak i przy ustalaniu wysokości odszkodowania pieniężnego na pokrycie takich szkód należy stosować przesłanki z art. 144 kc”*. Jak już wspomniano w niniejszej pracy, bezprawność jest również przesłanką roszczenia negatoryjnego i oceniana jest wówczas przez pryzmat kryteriów wskazanych w art. 144 kc. Dlatego też, skoro bezprawność pojmujemy jako naruszenie przepisów prawa, to skoro szkoda powstała na skutek naruszenia art. 144 kc, w pełni zasadne jest odwołanie się do treści tego przepisu. Warto jednak zaznaczyć, iż w doktrynie spotykane są poglądy odmienne<sup>519</sup>.

W nawiązaniu do cytowanego powyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22.06.1972r., sygn. akt III CRN 126/72 może powstać jeszcze jeden istotny problem związany z przesłanką bezprawności, a dokładniej- ze znaczeniem, jakie dla oceny tej przesłanki może mieć odmowa zezwolenia administracyjnego na usunięcie przyczyn immisji, wskutek których powstała szkoda. Orzeczenie dotyczyło żądania usunięcia drzew powodujących zmniejszenie nasłonecznienia sąsiedniego pola i odszkodowania za zmniejszenie wskutek tego plonów. Sąd nie uwzględnił jednak powództwa, przy czym rozstrzygnięcie w zakresie roszczenia odszkodowawczego uzasadnił następująco: *„Powstałe wskutek podanych przez powoda przyczyn straty w uprawach mogłyby stosownie do okoliczności uzasadniać naprawienie szkody na podstawie art. 415 kc. W takim jednak wypadku niezbędne byłoby ustalenie okoliczności uzasadniających przyjęcie, że zachowanie się właściciela sąsiedniej nieruchomości ma charakter*

---

516 Lex Polonica nr 405194.

517 Lex Polonica nr 2375472.

518 Lex Polonica nr 296369.

519 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 134-135.

*bezprawny (sprzeczny z przepisami prawa lub z zasadami współżycia społecznego) i jest zawinione. W sprawie jednak niniejszej dokonane ustalenia wyłączają wniosek, że zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanego z tytułu czynu niedozwolonego (art. 415 kc). Wniosek ten jest wyłączony w świetle tego, że właściwe organy administracji państwowej odmówiły zezwolenia na zamierzone przez pozwanego, pod wpływem nalegań powoda, wycięcie drzew. Organy te kierowały się względami na ochronę przyrody i naturalnego środowiska człowieka".*

Zdaniem W. J. Katnera, w opisaney sytuacji rzeczywiście nie można mówić o bezprawności<sup>520</sup>. Jest to jednak pogląd dyskusyjny. Wedle stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w przytoczonym orzeczeniu, znaczne zmniejszenie nasłonecznienia gruntu na skutek nadmiernego rozrostu drzew na sąsiedniej nieruchomości nie stanowiło immisji. Jeżeli jednak uznać, iż mamy w tym przypadku do czynienia z tzw. immisjami negatywnymi, to uzasadniony jest wniosek, iż nastąpiło naruszenie art. 144 kc, a więc zaniedbanie obowiązku dbałości o stan drzew należałoby uznać za bezprawne, co implikowałoby także odpowiedzialność odszkodowawczą. W razie ustalenia, iż dane oddziaływanie stanowi immisję przekraczającą przeciętną miarę, dla przyjęcia jego bezprawności nie powinna zatem mieć znaczenia ewentualna odmowa zezwolenia administracyjnego na usunięcie źródła tych immisji. Opisany przypadek ukazuje zatem także, iż dla zbadania przesłanek odpowiedzialności za szkody spowodowane immisjami, kluczową sprawą jest prawidłowa kwalifikacja samych oddziaływań jako naruszający art. 144 kc lub z nim zgodnych. W razie kumulacji roszczeń negatoryjnych i odszkodowawczych w jednym procesie ocena, czy wystąpiły immisje powinna poprzedzać ocenę sprawy pod kątem art. 415 kc.

Jeżeli chodzi o kolejną przesłankę odpowiedzialności na podstawie art. 415 kc, czyli winę, to w doktrynie, inspirując się osiągnięciami nauki prawa karnego, odróżnia się dwie zasadnicze teorie winy- psychologiczną i normatywną<sup>521</sup>. Najogólniej można powiedzieć, iż różnica pomiędzy nimi polega na tym, iż według teorii psychologicznej, wina polega na nagannym nastawieniu psychicznym sprawcy do czynu, natomiast

---

520 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 145.

521 Zob. więcej na ten temat: Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 197-198; Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1556; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, tom III, cz. 1*, Warszawa 2013, s. 387; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, wyd. 2, Warszawa 2011, s. 95-96; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Zakres niedbalstwa jako podstawa odpowiedzialności cywilnej z tytułu czynów niedozwolonych*, NP 1956/3, s. 60 i nast.; J. Lachowski [w:] R. Dębski (red.), *System prawa karnego. Tom 3- Nauka o przestępstwie. Zasady odpowiedzialności*, Warszawa 2013, s. 618 i nast.

według teorii normatywnej o winie mówimy, gdy istnieje możliwość postawienia sprawcy zarzutu niewłaściwego zachowania się<sup>522</sup>. Teoria normatywna zbliża zatem winę do bezprawności, stąd też w doktrynie pojawiają się poglądy, wedle których bezprawność nie stanowi odrębnej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, lecz jest włączona do kręgu przesłanek winy<sup>523</sup>. Choć w nauce prawa cywilnego akceptowane są obie koncepcje winy, dominuje jednak koncepcja normatywna<sup>524</sup>. Przez winę rozumie się zatem naganną decyzję człowieka, odnoszącą się do podjętego przez niego działania lub zaniechania<sup>525</sup>. Takie podejście wydaje się właściwsze również w odniesieniu do szkód powstałych na skutek immisji, bowiem zwłaszcza w stosunku do tzw. immisji pośrednich kwestia nastawienia psychicznego ma raczej znaczenie drugorzędne, natomiast kluczową sprawą jest wykazanie, iż sprawca zachował się niewłaściwie w tym sensie, iż naruszył uprawnienia właścicieli nieruchomości sąsiednich, przez co wyrządził im szkodę. Należy jednak podkreślić, iż kwestia elementu subiektywnego, a zatem stosunku psychicznego sprawcy do czynu również nie pozostaje bez znaczenia. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26.09.2003r., sygn. akt IV CK 32/2002<sup>526</sup>, *„pojęcie winy zawiera dwa elementy składowe: obiektywny i subiektywny. Element obiektywny oznacza niezgodność zachowania się z obowiązującymi normami postępowania, a więc szeroko rozumianą bezprawność. Element subiektywny dotyczy stosunku woli i świadomości działającego do swojego czynu. Najkrócej rzecz ujmując, winę można przypisać podmiotowi prawa tylko wtedy, kiedy istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia obu tych elementów (tzw. zarzucalność postępowania)”*.

Wydaje się zatem, iż element subiektywny obejmuje raczej kwestie takie jak świadomość i wolna wola sprawcy, a niekoniecznie nastawienie psychiczne, bowiem nierzadko byłoby ono trudne do wykazania, zwłaszcza w przypadku winy nieumyślnej, co do której w szczególności wskazuje się w doktrynie, iż właściwsza jest normatywna koncepcja winy<sup>527</sup>. Na takie rozumienie elementu subiektywnego wskazuje zresztą

---

522 Ibidem.

523 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 142; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Problem definicji winy jako podstawy odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych*, ZN UŁ, Seria I, Nauki Humanistyczno-Społeczne, Prawo 1959/14, s. 43; M. Pyziak-Szafnicka, *Odpowiedzialność cywilna prowadzącego przedsiębiorstwo za szkodę ekologiczną* [w:] *Studia z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesor Biruty Lewaszkiewicz-Petrykowskiej*, Łódź 1997, s. 254.

524 Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 198; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 387.

525 Ibidem.

526 Lex Polonica nr 363384.

527 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s.

katalog okoliczności wyłączających winę, do których należą niepoczytalność (art. 425 kc) i zbyt młody wiek sprawcy (art. 426 kc)<sup>528</sup>.

W doktrynie wyróżnia się dwie postacie winy- winę umyślną i nieumyślną, zwaną także niedbalstwem<sup>529</sup>. Wina umyślna polega na tym, iż sprawca swym działaniem lub zaniechaniem chce wyrządzić innej osobie szkodę (zamiar bezpośredni), lub przynajmniej na to się godzi (zamiar ewentualny), natomiast niedbalstwo związane jest z niedołożeniem należytej staranności i obejmuje sytuacje, w których sprawca przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku swego czynu, lecz bezpodstawnie przypuszcza, iż zdoła go uniknąć, lub też nie przewiduje w ogóle możliwości nastąpienia takiego skutku, choć mógł i powinien był ją przewidzieć<sup>530</sup>.

Z pierwszą formą winy- winą umyślną (w odmianie zamiaru bezpośredniego) w przypadku szkód spowodowanych immisjami będziemy mieć do czynienia raczej rzadko, głównie w sytuacji tzw. immisji bezpośrednich. Częściej może występować wina umyślna w odmianie zamiaru ewentualnego. W odniesieniu do szkód powstałych wskutek immisji, o winie umyślnej można mówić głównie w sytuacjach, gdy sprawca immisji, pomimo dostępności środków mogących zapobiec szkodzie, nie wykorzystał ich, pomimo pełnej świadomości, że efektem takiego postępowania będzie szkoda<sup>531</sup>.

Znacznie częściej natomiast będziemy mieć do czynienia z niedbalstwem, polegającym na niedołożeniu należytej staranności, wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Jeżeli chodzi o szkody wyrządzone w związku z immisjami, to najczęściej będziemy mieć do czynienia z naruszeniem zasad należytej staranności, wymaganej od przedsiębiorcy prowadzącego określoną działalność. Zasady te można ustalać w oparciu o przepisy prawne regulujące tę działalność, zasady współżycia społecznego, kodeksy etyczne i zasady deontologii ustalone przez samorzady zawodowe, czy też panujące w danym środowisku zwyczaje<sup>532</sup>.

Konieczność istnienia związku przyczynowego pomiędzy czynem sprawcy

---

1557. Podobnie Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecnictwem. Tom II*, Warszawa 2005, s. 128.

528 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1557.

529 Niekiedy w literaturze spotyka się także- za wzorem prawa karnego- rozróżnienie dwóch postaci winy nieumyślnej- lekkomyślności i niedbalstwa. Zob. B. Lewaszkiewicz, *Zakres niedbalstwa jako podstawy odpowiedzialności cywilnej*, NP 1956/3, s. 63-64.

530 Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 200; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 388; G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2014, s. 697.

531 Zob. J. Szachulowicz, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 1276.

532 Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 200.

a powstaniem szkody odnosi się do wszystkich rodzajów odpowiedzialności odszkodowawczej i wynika z art. 361 § 1 kc, zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W doktrynie przyjmuje się, iż powyższa regulacja jest wyrazem teorii tzw. adekwatnego związku przyczynowego, według której spośród wszystkich warunków nastąpienia szkody prawną doniosłość należy przypisać tylko tym, które zwiększają możliwość jej nastąpienia<sup>533</sup>. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.04.2000r., sygn. akt V CKN 28/2000<sup>534</sup>, „normalny związek przyczynowy- w rozumieniu art. 361 § 1 kc- między określonym zdarzeniem a szkodą zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest normalnym następstwem tego rodzaju zdarzeń”. Tenże Sąd w innym orzeczeniu, z dnia 26.01.2006r., sygn. akt II CK 372/2005<sup>535</sup> wskazał, iż „stwierdzenie istnienia związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 kc następuje przy pomocy tzw. kwalifikowanego testu *conditio sine qua non*, który przeprowadza się dwuetapowo. Na wstępie ustala się czy określony skutek pojawiłby się także wtedy, gdyby nie zaistniało zdarzenie, określane jako przyczyna szkody. Negatywna odpowiedź na to pytanie pozwala przejść do drugiego etapu analizy, sprowadzającego się do badania i ustalania „normalności” tego powiązania. Następstwo ma charakter normalny, gdy pojawienie się przyczyny obiektywnie zwiększa prawdopodobieństwo wystąpienia rozpatrywanego skutku”.

W odniesieniu do szkód spowodowanych immisjami problematyka związku przyczynowego ma szczególne znaczenie w przypadkach, gdy w jednym procesie dochodzi do kumulacji roszczeń negatoryjnych i odszkodowawczych. Konieczne jest bowiem wykazanie, iż szkoda jest normalnym następstwem immisji. Dlatego też, przed przystąpieniem do oceny, czy zachodzą przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, sąd powinien zbadać, czy mamy do czynienia z naruszeniem art. 144 kc, bowiem od tego zależy, czy w ogóle można mówić o immisjach. Inaczej sytuacja przedstawia się, gdy powód uzyskał już wcześniej prawomocny wyrok uwzględniający powództwo negatoryjne, a w osobnym procesie dochodzi naprawienia szkody wyrządzonej na skutek immisji. Zgodnie bowiem z art. 365 § 1 kpc, prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne

---

533 Zob. Z. Banaszczyk [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1326.

534 Lex Polonica nr 399170.

535 Lex Polonica nr 1839964.

sądy oraz organy państwowe i administracyjne, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby. W orzecznictwie wskazuje się, iż „*określony w art. 365 kpc zakres zwiążania sądu treścią prawomocnego orzeczenia oznacza zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego*” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.02.2011r., sygn. akt III CSK 161/2010<sup>536</sup>). Uprzednie uzyskanie prawomocnego wyroku uznającego dane oddziaływanie za immisję w rozumieniu art. 144 kc ma zatem znaczenie dla późniejszego procesu odszkodowawczego przede wszystkim w tym sensie, iż nie jest już potrzebne wykazywanie, iż oddziaływanie te były bezprawne. Bezprawność jest bowiem także przesłanką skuteczności roszczenia negatoryjnego, a jej stwierdzenie prawomocnym orzeczeniem sądu ułatwia późniejsze dochodzenie odszkodowania, gdyż skoro zostało ustalone, iż dane działanie było bezprawne, to nie będzie trudne udowodnienie, iż jest ono przyczyną obiektywnie zwiększającą prawdopodobieństwo powstania szkody.

Szczególnym przypadkiem odpowiedzialności deliktowej opartej na zasadzie winy jest odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta. Artykuł 431 § 1 kc ustanawia zasadę, iż ten, kto zwierzę chowa lub nim się posługuje, obowiązany jest do naprawienia wyrządzonej przez nie szkody niezależnie od tego, czy było pod jego nadzorem, czy też zabłąkało się lub uciekło, chyba że ani on, ani osoba, za którą ponosi odpowiedzialność, nie ponoszą winy. Jak słusznie wskazuje się w literaturze, odpowiedzialność z art. 431 § 1 kc, chociaż oparta na przesłance winy, jest zastrzona w porównaniu z ogólnymi zasadami odpowiedzialności, ponieważ przepis ten ustanawia domniemanie winy pod stronie chowającego zwierzę lub posługującego się nim, a ponadto osoba taka musi dla skutecznej ekskulpacji wykazać brak winy (umyślnej lub nieumyślnej) własnej oraz osób, za które ponosi odpowiedzialność<sup>537</sup>. Roszczenie z art. 431 kc wchodzi w grę, gdy zwierzę działa z własnego popędu, a więc w wyniku samoistnego, niezależnego od człowieka zachowania, natomiast w razie zamierzonego wykorzystania zwierzęcia do wyrządzenia szkody, jak również gdy jest prowadzone lub kierowane przez człowieka możemy mieć do czynienia z odpowiedzialnością na podstawie art. 415 kc<sup>538</sup>. Za osobę chowającą zwierzę lub

---

536 Lex Polonica nr 2580228.

537 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 1664-1665.

538 Zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2004r., sygn. akt IV CK 231/2003, Lex Polonica nr 378619 oraz z dnia 06.06.1968r., sygn. akt I CR 148/68, Lex Polonica nr 300819; wyrok Sądu

posługującą się nim należy uważać tego, kto przez dłuższy czas sprawuje nad nim pieczę dla własnych celów (niekoniecznie majątkowych), dostarczając mu schronienia i utrzymania, niezależnie od tego, czy jest on właścicielem zwierzęcia<sup>539</sup>. Aby osoba ta mogła się uwolnić od odpowiedzialności, musi udowodnić, iż ona sama, jak również osoby, za które odpowiada (np. pracownicy, domownicy pracujący w gospodarstwie rolnym itp.) podjęły wszelkie możliwe środki staranności, konieczne dla uniknięcia szkody<sup>540</sup>. Nawet jednak obalenie domniemania winy nie oznacza jeszcze braku odpowiedzialności, bowiem art. 431 § 2 kc stanowi, iż chociażby osoba, która zwierzę chowa lub nim się posługuje, nie była odpowiedzialna według § 1, poszkodowany może od niej żądać całkowitego lub częściowego naprawienia szkody, jeżeli z okoliczności, a zwłaszcza z porównania stanu majątkowego poszkodowanego i tej osoby wynika, że wymagają tego zasady współzycia społecznego- dopuszczalna jest zatem odpowiedzialność odszkodowawcza na zasadzie słuszności<sup>541</sup>.

Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta uregulowana jest także w aktach prawnych innych niż kodeks cywilny. Przykładowo, zgodnie z art. 46 i 50 ustawy z dnia 13.10.1995r.- Prawo łowieckie<sup>542</sup>, w przypadkach, gdy skutkiem oddziaływań ze strony niektórych gatunków dzikich zwierząt (dzików, łosi, jeleni, danieli i saren), są szkody majątkowe w uprawach i płodach rolnych, odpowiedzialność za nie ponoszą dzierżawcy lub zarządcy obwodów łowieckich, a w wypadku tego typu szkód wyrządzonych przez wyżej wymienione zwierzęta na obszarach niewchodzących w skład obwodów łowieckich oraz szkód wyrządzonych przez inne dzikie zwierzęta objęte całoroczną ochroną- Skarb Państwa<sup>543</sup>.

Odnosnie natomiast do szkód wyrządzonych na skutek oddziaływań pochodzących od zwierząt zabłąkanych lub porzuconych przez człowieka, a zatem zwierząt bezdomnych w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21.08.1997r. o ochronie zwierząt, można rozważać dochodzenie odpowiedzialności odszkodowawczej od właściwej gminy, jeżeli nie dopełniła obowiązku zapewnienia tym zwierzętom

---

539 Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11.06.1991r., sygn. akt I ACr 69/90, Lex Polonica nr 325954.  
A. Szpunar, *Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta i rzeczy*, Warszawa 1985, s. 26; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 230-231.

540 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, wyd. 6, Warszawa 2011, s. 1665; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 230-232.

541 Ibidem.

542 Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 127, poz. 1066 ze zm.

543 Zob. także: rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 08.03.2010r. w sprawie sposobu postępowania przy szacowaniu szkód oraz wypłat odszkodowań za szkody w uprawach i płodach rolnych, Dz. U. z 2010r., nr 45, poz. 272.

opieki oraz ich wyłapywania, przewidzianego w art. 11 tejże ustawy, bądź też- w przypadku zwierząt, które zabłąkały się lub uciekły- od ich właścicieli (o ile zostaną ustaleni), na podstawie art. 431 kc.

Jeżeli chodzi o drugi rodzaj odpowiedzialności deliktowej, mogącej być podstawą roszczenia o naprawienie szkody związanej z immisjami- tj. o odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, warto skupić się przede wszystkim na analizie art. 435 kc, gdyż ma on duże znaczenie praktyce przede wszystkim w przypadkach szkód powstałych na skutek immisji pochodzących z zakładów przemysłowych. Zasadniczą cechą odpowiedzialności na zasadzie ryzyka jest brak jej uzależnienia od winy i bezprawności<sup>544</sup>. Uzasadnieniem dla tej odpowiedzialności jest przede wszystkim intensywny rozwój techniki, związany ze stosowaniem maszyn i urządzeń, których eksploatacja może spowodować poważne zagrożenia<sup>545</sup>. Uznano zatem, iż podmioty wykorzystujące w swej profesjonalnej działalności tego rodzaju niebezpieczne technologie, ponosiły zaostrzoną odpowiedzialność za wynikające z tego szkody, zgodnie z rzymską paremią *cuius commodum eius periculum (damnum)*<sup>546</sup>.

Wyrazem tej zasady jest art. 435 § 1 kc, zgodnie z którym prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. Na mocy § 2 tego przepisu stosuje się go odpowiednio również do przedsiębiorstw lub zakładów wytwarzających środki wybuchowe albo posługujących się takimi środkami.

Analizę art. 435 kc wypada rozpocząć od pojęcia przedsiębiorstwa lub zakładu. W doktrynie wskazuje się, iż pojęcie przedsiębiorstwa należy rozumieć w sposób określony w art. 55<sup>1</sup> kc, zgodnie z którym jest ono zorganizowanym zespołem składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej<sup>547</sup>. Natomiast zakład, zdaniem G. Bieńka, to jednostka

---

544 Zob. M. Kaliński, *Szkoda...*, op. cit., s. 122; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.02.2009r., sygn. akt II CSK 565/2008, Lex Polonica nr 2377186.

545 Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 236-237.

546 Zob. ibidem; M. Kaliński, *Szkoda...*, op. cit., s. 122-123.

547 Zob. G. Bieńek [w:] G. Bieńek i inni, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia- Zobowiązania, tom I*, wyd. 10, Warszawa 2011, s. 521; Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 163; G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 737.



organizacyjna przeznaczona do innych określonych celów, niekoniecznie gospodarczych<sup>548</sup>. Generalnie więc chodzi o pewną zorganizowaną całość, którą podmiot wykorzystujący środki określone w art. 435 prowadzi na własny rachunek, przy czym pojęcie „na własny rachunek” oznacza, iż chodzi o osobę fizyczną lub prawną prowadzącą przedsiębiorstwo lub zakład faktycznie, bez względu na rodzaj tytułu prawnego<sup>549</sup>. Konieczne jest zatem, jak słusznie wskazuje M. Safjan, ustalenie, w czyim interesie prowadzona jest dana działalność- co wyklucza z kręgu osób odpowiedzialnych podmioty, które władają przedsiębiorstwem za kogoś innego, a więc dzierżycieli (takich jak zarządca przedsiębiorstwa czy przedstawiciel jego właściciela)<sup>550</sup>.

Okoliczność, że przedsiębiorstwo prowadzone jest na podstawie stosownych zezwoleń, a jego działalność nie powoduje przekroczenia określonych w przepisach norm emisji poszczególnych substancji czy hałasu, nie uchyla odpowiedzialności z art. 435 kc<sup>551</sup>. Inaczej zresztą być nie może, skoro dla powstania tej odpowiedzialności nie jest wymagane wykazanie bezprawności zachowania. W tym zakresie nie ma zatem sprzeczności pomiędzy przesłankami roszczenia negatoryjnego i roszczenia odszkodowawczego, opartego na art. 435 kc.

Odpowiedzialność z art. 435 dotyczy tylko takich przedsiębiorstw i zakładów, które wprawiane są w ruch za pomocą sił przyrody. W literaturze wskazuje się, iż określenie to odnosi się tylko do takich przedsiębiorstw, dla których działalność wprawiana w ruch siłami przyrody jest zasadnicza, a nie tylko uboczna<sup>552</sup>. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06.02.2004r., sygn. akt II CK 397/2002<sup>553</sup> stwierdził, że, *„przepis art. 435 § 1 kc dotyczy sytuacji, w których użyta jako źródło energii siła przyrody stanowi siłę napędową przedsiębiorstwa jako całości, by jego istnienie i praca uzależnione były od wykorzystywania sił przyrody, bez użycia których przedsiębiorstwo nie mogłoby realizować celów, dla których zostało stworzone. Przedsiębiorstwem, o którym traktuje art. 435 § 1 kc, jest takie, dla którego korzystanie z sił przyrody jest*

---

548 G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 521.

549 Ibidem; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675.

550 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675.

551 Zob. ibidem, s. 1676; R. Trzaskowski, *Odpowiedzialność przedsiębiorstwa (zakładu) wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody (art. 435 kc) za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z emisji dopuszczalnych w świetle prawa ochrony środowiska*, *Palestra* 2011/3-4, s. 127; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.04.1970r., sygn. akt III CZP 17/70, *Lex Polonica* nr 2514204.

552 Zob. G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 737.

553 *Lex Polonica* nr 365581.

warunkiem koniecznym istnienia, a jego struktura, system organizacji i pracy dostosowany jest do sił przyrody, którymi się posługuje. Inną zupełnie jest rzecz korzystanie z maszyn lub urządzeń poruszanych za pomocą sił przyrody, która to cecha nie ma znaczenia z punktu widzenia zakwalifikowania danego podmiotu jako przedsiębiorstwa wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody.” Ten sam pogląd Sąd Najwyższy wyraził także w innym orzeczeniu, z dnia 10.10.2008r., sygn. akt II CSK 232/2008<sup>554</sup>, w którym podkreślił, że „w art. 435 § 1 kc nie chodzi o przedsiębiorstwo, które jedynie wykorzystuje do realizacji części zadań ruch urządzeń wprawianych w ruch za pomocą sił przyrody, lecz o takie przedsiębiorstwo, które w całości wprawiane jest w ruch za pomocą sił przyrody.”

Z powyższego wynika, iż nie można utożsamiać przedsiębiorstwa z poszczególnymi środkami produkcyjnymi, bowiem w przeciwnym wypadku art. 435 mógłby odnosić się *de facto* do każdego przedsiębiorstwa, bowiem w dzisiejszych czasach trudno znaleźć przedsiębiorstwa, które nie używają w swej działalności choćby urządzeń elektrycznych<sup>555</sup>. Zaostrzona odpowiedzialność, przewidziana w art. 435 kc dotyczy zatem tylko takich przedsiębiorstw i zakładów, które jako całość wprawiane są w ruch za pomocą sił przyrody<sup>556</sup>. W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości zasadność zakwalifikowania do kategorii takich przedsiębiorstw np. kopalni, zakładów gazownictwa czy przedsiębiorstw transportowych<sup>557</sup>. W praktyce zdarzają się jednak sytuacje, w których dokonanie oceny, czy dane przedsiębiorstwo spełnia kryteria określone w art. 435 kc wymagać będzie dokładnego zbadania stopnia jego zaawansowania technologicznego, rodzaju używanych urządzeń i znaczenia określonego rodzaju działalności w strukturze przedsiębiorstwa. Na taką konieczność wskazuje się w orzecznictwie w szczególności w odniesieniu do przedsiębiorstw budowlanych, co do których podkreśla się, iż aby mogły one zostać uznane za mieszczące się w zakresie dyspozycji art. 435 kc, muszą się posługiwać na dużą skalę maszynami wprawianymi w ruch za pomocą sił przyrody, a nie tylko prostymi narzędziami, a działalność związana z wykorzystaniem maszyn powinna stanowić dominujący, a nie tylko uboczny przedmiot działalności przedsiębiorstwa

---

554 Lex Polonica nr 2153549.

555 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675; G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 737.

556 Zob. G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 522.

557 Zob. Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 164; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 621-624.

(zob. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 01.12.1962r., sygn. akt I CR 460/62<sup>558</sup> i z dnia 08.12.2005r., sygn. akt I UK 97/2005<sup>559</sup> czy Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19.06.2013r., sygn. akt III APa 14/2013<sup>560</sup>).

Przesłankami odpowiedzialności na podstawie art. 435 kc są, oprócz samego faktu powstania szkody: ruch przedsiębiorstwa oraz związek przyczynowy pomiędzy tym ruchem a szkodą<sup>561</sup>. Jeżeli chodzi o ruch przedsiębiorstwa, to w judykaturze wyjaśnia się, iż „*ruch przedsiębiorstwa lub zakładu w ujęciu art. 435 § 1 kc, to każda działalność tego przedsiębiorstwa lub zakładu, a nie tylko taka, która jest bezpośrednio związana z działaniem sił przyrody i która stanowi następstwa ich działania*” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.01.2001r., sygn. akt V CKN 190/2000<sup>562</sup>). Odpowiedzialność na podstawie art. 435 kc aktualizuje się zatem nie tylko wtedy, gdy szkoda jest bezpośrednim skutkiem użycia sił przyrody i pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z ryzykiem związanym z wykorzystaniem tych sił, ale również gdy szkoda jest związana z samym tylko ruchem przedsiębiorstwa jako całości<sup>563</sup>. Jest to istotne z punktu widzenia ochrony interesów poszkodowanego, bowiem nie musi on wskazywać konkretnej przyczyny wywołującej szkodę<sup>564</sup>. Zdaniem B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, ustawodawca wprowadził nawet domniemanie istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy ruchem przedsiębiorstwa a szkodą<sup>565</sup>. Odpowiedzialność z art. 435 kc jest zatem bardzo surowa, ale nie absolutna, bowiem wyłączają ją wymienione w tym przepisie tzw. okoliczności egzoneracyjne.

Do okoliczności egzoneracyjnych należą: siła wyższa oraz powstanie szkody wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą prowadzący przedsiębiorstwo (zakład) nie ponosi odpowiedzialności.

Siła wyższa jest kategorią obiektywną, obejmującą nadzwyczajne i niemożliwe do przewidzenia zdarzenia zewnętrzne w stosunku do przedsiębiorstwa<sup>566</sup>. Warunek „zewnętrzności” tych zdarzeń oznacza, iż pojęcie siły wyższej nie obejmuje zdarzeń związanych z wadliwością czy usterkami w funkcjonowaniu samego przedsiębiorstwa

---

558 Lex Polonica nr 372657.

559 Lex Polonica nr 418949.

560 Lex Polonica nr 7302519.

561 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675.

562 Lex Polonica nr 381373.

563 Zob. G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 623.

564 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1675.

565 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Odpowiedzialność cywilna prowadzącego na własny rachunek przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody (art. 435 k.c.)*, Warszawa 1967, s. 77.

566 Zob. G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 624.

lub dotyczących osób je obsługujących, bez względu na możliwość przypisania im winy<sup>567</sup>. Zdarzenia rozumiane jako siła wyższa w doktrynie klasyfikuje się w trzy podstawowe grupy: klęski żywiołowe (*vis naturalis*), akty władzy (*vis imperii*) oraz działania zbrojne (*vis armata*)<sup>568</sup>. Do pierwszej grupy zalicza się oczywiście wszelkie katastrofy naturalne, takie jak powódź, trzęsienie ziemi, osunięcie się skał itp. Druga grupa obejmuje akty władcze ze strony państwa- w doktrynie jako przykłady podaje się m. in. akty normatywne zakazujące przywozu określonych towarów czy decyzje administracyjne o zniszczeniu ładunku ze względów sanitarnych<sup>569</sup>. W ramach trzeciej grupy mieszczą się natomiast wszelkie akty przemocy, takie jak wojny, rozruchy, zamieszki itp.- w stosunku do tej grupy może zatem zachodzić zbieg dwóch okoliczności egzoneracyjnych- siły wyższej, jak i wyłącznej winy osób trzecich (np. uczestników zamieszek), za które prowadzący przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności.

Wyłączna wina poszkodowanego powinna być rozumiana tak jak wina sprawcy szkody według art. 415 kc, a zatem jako możliwość postawienia poszkodowanemu zarzutu niewłaściwego zachowania się<sup>570</sup>. Odnośnie zaś przesłanki „wyłączności” w doktrynie spotykane są różne stanowiska. Według pierwszego z nich, wyłączność winy oznacza, iż może być ona przypisana jedynie poszkodowanemu<sup>571</sup>. Drugie stanowisko głosi, iż dla przyjęcia wyłączności konieczne jest jedynie, aby wina poszkodowanego stanowiła dominującą przyczynę szkody, niezależnie od innych możliwych przyczyn<sup>572</sup>. Natomiast trzecie stanowisko wskazuje, iż- jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.07.1973r., sygn. akt II CR 233/73<sup>573</sup>, konstrukcja art. 435 kc polega na przeciwstawieniu przyczyn powstania szkody w płaszczyźnie przyczynowości a nie winy, w związku z czym, gdy podmiot odpowiedzialny na zasadzie ryzyka broni się wykazywaniem, że szkoda nastąpiła wyłącznie z winy osoby trzeciej, nadal przyjmuje się jego odpowiedzialność, gdy udowodnione zostanie, że obok tej przyczyny działała jeszcze inna, która zaszła po jego stronie. To ostatnie stanowisko wydaje się najbardziej

---

567 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1676-1677.

568 Zob. G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 528.

569 Ibidem.

570 G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 739.

571 Zob. ibidem; W. Warkało, *Odpowiedzialność odszkodowawcza. Funkcje, rodzaje, granica*, Warszawa 1972, s. 269 i nast.

572 Zob. A. Szpunar, *Wina...*, op. cit., s. 61 i nast.

573 Lex Polonica nr 296108. Zob. też: M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1678; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 628.

przekonujące, gdyż, jak wskazuje się w literaturze, eksponuje ono rolę adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zawinionym działaniem poszkodowanego a powstaniem szkody- nie uchyla zatem odpowiedzialności przedsiębiorstwa ustalenie, że wina może być przypisana jedynie poszkodowanemu, jeżeli wystąpiły także inne przyczyny szkody w rozumieniu związku adekwatnego<sup>574</sup>.

Odpowiedzialność na zasadzie ryzyka nie będzie natomiast wyłączona, jeżeli zachowanie poszkodowanego było co prawda wyłączną przyczyną szkody, lecz zachodzą okoliczności wyłączające jego winę (np. działanie w stanie wyższej konieczności czy zbyt młody wiek)<sup>575</sup>. Jednocześnie jednak brak możliwości przypisania poszkodowanemu winy nie wyłącza możliwości zmniejszenia, na podstawie art. 362 kc, należnego mu odszkodowania, jeżeli jego działanie było nieprawidłowe i przyczyniło się do powstania szkody<sup>576</sup>.

Jeżeli chodzi o okoliczność egzoneracyjną w postaci wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą prowadzący przedsiębiorstwo nie ponosi odpowiedzialności, to należy, moim zdaniem, przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym nie jest wymagana identyfikacja tej osoby<sup>577</sup> (aczkolwiek w doktrynie pojawiają się poglądy odmienne)<sup>578</sup>. Przez „osobę trzecią” należy rozumieć osobę, która nie jest związana z przedsiębiorstwem żadnym stosunkiem prawnym i która nie jest włączona w ruch przedsiębiorstwa- tym samym w zakresie pojęcia „osoby trzeciej” nie mieszczą się przykładowo pracownicy przedsiębiorstwa, osoby świadczące na jego rzecz usługi, dostawcy maszyn czy surowców ani też jego klienci<sup>579</sup>. Jeżeli wina osoby trzeciej nie jest wyłączną przyczyną powstania szkody, bowiem oprócz niej zaistniały także przyczyny leżące po stronie przedsiębiorstwa, przedsiębiorstwo i osoba trzecia odpowiadają za tę szkodę solidarnie<sup>580</sup>.

Dla zagadnienia odpowiedzialności za szkody wynikłe z immisji pochodzących z zakładów przemysłowych istotne znaczenie ma problem, czy można powołać się na jeszcze inne, niewymienione w art. 435 kc okoliczności egzoneracyjne. Wątpliwości te

---

574 M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1678.

575 Zob. Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 165.

576 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1678.

577 Ibidem, s. 1680.

578 Zob. Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 165; B. Lewaszewicz-Petrykowska, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 179.

579 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1679-1680; G. Bieniek [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 630-631; Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 165; G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 739.

580 Zob. G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 533.

zrodziły się w związku z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 07.04.1970r., sygn. akt III CZP 17/70<sup>581</sup>, w której stwierdzono, iż „zakład przemysłowy odpowiada na podstawie art. 435 § 1 kc za szkody spowodowane emitowaniem substancji trujących również wtedy, gdy stężenie ich nie przekracza norm ustalonych (...), chyba że chodzi o powszechnie odczuwane w danym rejonie skutki pogorszenia się środowiska przyrodniczego”. Powyższe stanowisko spotkało się z krytyką doktryny, bowiem wskazywano, iż katalog okoliczności egzoneracyjnych określonych w art. 435 kc jest zamknięty i nie można dowolnie go rozszerzać<sup>582</sup>. Sformułowanie „powszechnie odczuwane w danym rejonie skutki pogorszenia się środowiska przyrodniczego” jest dodatkowo zbyt nieprecyzyjne, aby można było uznać je za okoliczność egzoneracyjną bez uszczerbku dla gwarancji ochrony interesów poszkodowanego<sup>583</sup>. Natomiast wyrażona w uzasadnieniu cytowanego orzeczenia argumentacja Sądu, wedle której skutki pogorszenia się środowiska przyrodniczego „musi ponieść całe społeczeństwo, w którego interesie leży przede wszystkim rozwój wielkiego przemysłu będącego podstawą wzrostu powszechnego dobrobytu” zmierza w istocie do przerzucenia ryzyka związanego z prowadzeniem działalności przemysłowej z przedsiębiorców na osoby poszkodowane, którymi najczęściej są mieszkańcy sąsiednich nieruchomości. Dlatego też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06.10.1976r., sygn. akt IV CR 380/76<sup>584</sup> słusznie odstąpił od poprzedniego stanowiska, wskazując, iż brak jest podstaw prawnych do tworzenia nowych, niewymienionych w art. 435 kc okoliczności egzoneracyjnych, a ponadto, że „ustalenie, kiedy szkodliwe oddziaływanie przekracza „powszechnie odczuwalne w danym rejonie skutki pogorszenia środowiska” byłoby bardzo trudne, a kryteria ocen dowolne i zawodne. Wynik zaś takiej wykładni sprzyjałby tylko wzrastającej beztrosce przedsiębiorstw, gdyby mogły zwolnić się od odpowiedzialności przez wskazanie na to, że na obszarze ich działalności doszło i tak, wskutek działania innych przedsiębiorstw, do powszechnie odczuwalnego pogorszenia warunków środowiskowych”.

Szkody związane z immisjami mogą także, w niektórych przypadkach polegać na zawaleniu się budynku, w wyniku czego ucierpi nieruchomość sąsiednia. Może do tego dojść, gdy mamy do czynienia np. z immisjami niematerialnymi, polegającymi na

---

581 Lex Polonica nr 2514204.

582 Zob. T. Dybowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07.04.1970r., sygn. akt III CZP 17/70*, OSPiKA 1971/9, poz. 169; W. J. Katner, op. cit., s. 149-150.

583 Ibidem.

584 Lex Polonica nr 301161.

sąsiedztwie budowli lub urządzenia zagrażającego bezpieczeństwu poprzez swój stan techniczny. Jeżeli nastąpi zawalenie się takiej budowli na nieruchomość sąsiednią, roszczenie negatoryjne stanie się już bezprzedmiotowe, natomiast powstanie roszczenie o naprawienie szkody. Roszczenie to ma szczególną podstawę prawną, opartą na zasadzie ryzyka, a określoną w art. 434 kc, zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części odpowiedzialny jest samoistny posiadacz budowli, chyba że zawalenie się budowli lub oderwanie się jej części nie wynikało ani z braku utrzymania budowli w należytych stanie, ani z wady w budowie.

Odpowiedzialnym na podstawie tego przepisu jest samoistny posiadacz, a zatem każdy, kto włada budynkiem jak właściciel<sup>585</sup>. Jeżeli jest kilku posiadaczy, ich odpowiedzialność ma charakter solidarny<sup>586</sup>. Posiadacza samoistnego nie zwalnia od odpowiedzialności powierzenie zarządu lub administrowania nieruchomości innemu podmiotowi<sup>587</sup>. Pojęcie budowli należy na gruncie art. 434 kc rozumieć szeroko, a zatem w jego zakresie będą się mieścić także budynki wzniesione prowizorycznie, jedynie dla celów krótkotrwałych, jak również budynki będące dopiero w trakcie budowy, a nawet same ruiny<sup>588</sup>. Chodzi zatem o wszelkie budynki połączone (choć niekoniecznie trwale) z gruntem<sup>589</sup>. Za budowle w rozumieniu art. 434 kc należy także uznać inne obiekty będące wytworem pracy człowieka, takie jak mury graniczne, słupy, latarnie, rurociągi itp.<sup>590</sup>. W razie wątpliwości w doktrynie wskazuje się, iż można brać pod uwagę podobieństwo danego obiektu do budynku<sup>591</sup>, choć ze względu na ochronę interesów poszkodowanego należałoby, moim zdaniem, przyjąć po prostu domniemanie, iż każdy obiekt związany z gruntem i wzniesiony przez człowieka przy użyciu powszechnie dostępnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, cegły czy beton, stanowi budowlę w rozumieniu omawianego przepisu. Natomiast pojęcie „części budowli” w doktrynie z reguły utożsamiane jest z jej częściami składowymi, czyli wszystkimi elementami, które nie mogą być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu

---

585 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1669.

586 Zob. ibidem; A. Szpunar, *Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budynku*, NP 1956/5, s. 11.

587 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1670.

588 Zob. A. Szpunar, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 8; tenże: *Szkoda wyrządzona przez zawalenie się budowli*, NP 1965/5, s. 602.

589 Zob. A. Szpunar, *Szkoda...*, op. cit., s. 602.

590 Ibidem; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1670.

591 Zob. A. Śmieja, *Odpowiedzialność odszkodowawcza za zawalenie się budowli*, AUWr Prawo 1993/226, s. 274.

odłączonego (art. 47 § 2 kc)<sup>592</sup>. Odmienne jednak od art. 47 § 3 kc, zgodnie z którym przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych, w odniesieniu do art. 434 kc podkreśla się, iż częściami budowli w rozumieniu tego przepisu mogą być również przedmioty połączone z tą budowlą jedynie dla przemijającego użytku<sup>593</sup>.

Poszkodowany w wyniku zawalenia się budowli lub oderwania się jej części musi wykazać jedynie istnienie związku przyczynowego pomiędzy tym zdarzeniem a szkodą, natomiast nie musi wskazywać przyczyny, która spowodowała katastrofę budowlaną- art. 434 kc wprowadza bowiem domniemanie, iż przyczyną tą był brak utrzymania budowli w należyтым stanie lub wady w budowie<sup>594</sup>. Samoistny posiadacz budowli może jednak obalić to domniemanie, jeżeli wykaże istnienie innej, wyłącznej przyczyny szkody<sup>595</sup>. W doktrynie wskazuje się przy tym, iż zakres egzoneracji jest w tym przypadku szerszy niż na tle art. 435 kc, bowiem posiadacza nie zwalniają od odpowiedzialności tylko okoliczności wskazane w art. 435 kc, a więc siła wyższa oraz wyłączna wina poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą posiadacz nie ponosi odpowiedzialności- wystarczy bowiem udowodnienie zaistnienia jakiegokolwiek przyczyny szkody, innej niż brak utrzymania budowli w należyтым stanie lub wady w budowie, jeżeli pomiędzy tą przyczyną a szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy<sup>596</sup>.

## § 5 Roszczenie o ochronę dóbr osobistych

Problematyka naruszenia dóbr osobistych przez immisje została częściowo poruszona już w rozdziale II, przy okazji rozważań dotyczących immisji niematerialnych, bowiem ten właśnie rodzaj immisji najczęściej związany jest z naruszeniem dóbr osobistych. Warto zatem omówić środki ochrony przed tego rodzaju

---

592 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1670; A. Szpunar, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 9; tenże: *Szkoda...*, op. cit., s. 603.

593 Zob. A. Szpunar, *Szkoda...*, op. cit., s. 603; A. Śmieja, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 112.

594 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1672; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 235-236. Pogląd o istnieniu tego domniemanie bywa jednak krytykowany w doktrynie- zob. A. Szpunar, *Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta i rzeczy*, op. cit., s. 136.

595 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1672; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne...*, op. cit., s. 235-236.

596 Zob. ibidem; A. Szpunar, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 14-15; tenże: *Szkoda...*, op. cit., s. 610-611.



oddziaływaniemi.

Według definicji zaproponowanej przez Z. Radwańskiego, dobra osobiste to uznane przez system prawny wartości, obejmujące fizyczną i psychiczną integralność człowieka, jego indywidualność oraz godność i pozycję w społeczeństwie, co stanowi przesłankę samorealizacji osoby ludzkiej<sup>597</sup>. Katalog tych dóbr, określony w art. 23 kc, jest otwarty i może być uzupełniony inne, niewymienione w nim dobra, których ochrona wynikać może z Konstytucji, prawa międzynarodowego czy ogólnie przyjętych norm etycznych. Niewątpliwie immisje niematerialne, oprócz naruszenia prawa własności, mogą naruszać również dobra osobiste. W sytuacjach immisji najczęściej będziemy mieć do czynienia z naruszeniem takich dóbr osobistych jak zdrowie, nietykalność mieszkania, prawo do prywatności czy też, pojawiające się coraz częściej w doktrynie i orzecznictwie prawo do ochrony przed zanieczyszczeniem środowiska<sup>598</sup>.

Kryteria, wedle których należy badać, czy doszło do naruszenia dóbr osobistych są podobne jak w przypadku immisji niematerialnych. Zasadniczo więc powinno się kierować kryteriami obiektywnymi, a więc rozpatrywać dane naruszenie z punktu widzenia „przeciętnego człowieka”<sup>599</sup>. Nie oznacza to jednakże absolutnego prymatu kryteriów obiektywnych przed subiektywnymi odczuciami konkretnych osób dotkniętych naruszeniem, bowiem i one mogą mieć istotne znaczenie, zwłaszcza, gdy chodzi o osoby o zwiększonej wrażliwości (np. osoby starsze, chore, niepełnosprawne, dzieci). Znacząca może się także okazać rola zwyczajów panujących w danym środowisku<sup>600</sup>, a więc elementu tego, co w odniesieniu do immisji określamy zbiorczym pojęciem „stosunków miejscowych”. Podobnie jak w przypadku immisji (zob. np. zawarte w niniejszej pracy uwagi odnośnie koncepcji tzw. czasowego pierwszeństwa naruszeń), bezprawności naruszeń dóbr osobistych nie uchyla fakt, iż były one przez dłuższy okres tolerowane, a dopiero po pewnym czasie osoba nimi dotknięta zdecydowała się dochodzić swoich roszczeń<sup>601</sup>.

W związku z włączeniem do katalogu dóbr osobistych takich wartości jak nietykalność mieszkania czy prawo do ochrony przed zanieczyszczeniem środowiska, granica pomiędzy naruszeniem prawa majątkowego, jakim jest własność, a praw niemajątkowych, jakimi są dobra osobiste może się niejednokrotnie okazać bardzo

---

597 Z. Radwański, *Prawo cywilne- część ogólna*, op. cit., s. 161.

598 Zob. B. Lackoroński, *Ochrona własności nieruchomości przed imisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych- wybrane zagadnienia*, *Studia Iuridica* LII/2010, s. 96.

599 Zob. B. Kordasiewicz, *W sprawie...*, op. cit., s. 19.

600 Zob. ibidem, s. 22-27.

601 Zob. B. Kordasiewicz, *W sprawie...*, op. cit., s. 27.

płynna. W takich sytuacjach powstają wątpliwości, jakie roszczenie byłoby właściwsze- roszczenie negatoryjne czy też roszczenie o ochronę dóbr osobistych. Mimo, iż treść tych roszczeń jest w istocie podobna (oba zmierzają, ogólnie rzecz biorąc, do nakazania zaniechania naruszeń), od wyboru jednego z nich mogą zależeć inne kwestie, takie jak właściwość sądu czy wysokość opłat sądowych. Dla zilustrowania problemu powołać można postanowienie SN z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/2002<sup>602</sup>, w którym stwierdzono, że „*sprawa o zakazanie działalności gospodarczej (prowadzenia baru), zakłócającej korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ze względu na hałas i zapachy, nie jest sprawą o prawa majątkowe*” (w rozumieniu nieobowiązującego już art. 392<sup>1</sup> § 1 kpc- przy. aut.). Na uzasadnienie swego stanowiska SN podał, iż „*w rozpoznawanej sprawie przedmiotem ochrony są dobra osobiste powodów naruszone lub zagrożone nie tyle istnieniem lub wartością prawa własności pozwanych do nieruchomości, co sposobem korzystania z prawa majątkowego wpływającym bezpośrednio na dobrostan (samopoczucie) powodów zakłócony immisjami pośrednimi od pozwanych. Dlatego przedmiotem rozstrzygnięcia o żądaniu opartym na przepisie art. 144 kc jest określenie sposobu korzystania z nieruchomości pozwanych nie zakłócającego tego dobrostanu, a nie prawo majątkowe pozwanych. (...) Dlatego należy uznać, że sprawa z powództwa opartego na art. 144 kc zmierzającego do ochrony dóbr osobistych powoda ma charakter niemajątkowy*”. W opisywanej sprawie, takie potraktowanie przez sąd charakteru roszczenia powodów przesądziło (na podstawie ówczesnych przepisów kpc) o dopuszczalności skargi kasacyjnej bez względu na wartość przedmiotu zaskarżenia.

Zgodnie z art. 24 § 1 kc, ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania (chyba, że nie jest ono bezprawne<sup>603</sup>), a w razie dokonanego naruszenia- także usunięcia jego skutków oraz zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny. Widać więc, że w zakresie roszczenia o zaniechanie naruszeń i usunięcie ich skutków, treść powołanego przepisu jest podobna do treści art. 222 § 2 kc, dotyczącego roszczenia negatoryjnego. Jak słusznie zwraca uwagę R. Czarnecki, w zakresie, w którym oddziaływanie pośrednie na dobro osobiste związane jest z korzystaniem z nieruchomości lub lokali i zakłóca korzystanie z nich, hipotezy art. 144 i

---

602 Lex Polonica nr 360066.

603 Bezprawność ta nie musi być udowodniona przez uprawnionego, jednakże podmiot, przeciwko któremu roszczenie zostaje skierowane, może uwolnić się od odpowiedzialności, jeżeli wykaze, że naruszenie nie było bezprawne. Zob. B. Lackoroński, op. cit., s. 107-108.

24 § 1 kc pokrywają się<sup>604</sup>. Oznacza to, iż do takich stanów faktycznych można zastosować każdy z tych przepisów, przy czym żadna z tych norm nie wyłącza drugiej. Zachodzi zatem rzeczywisty zbieg przepisów, który należy rozwiązać w ten sposób, że wybór roszczenia należy do osoby, która z tym roszczeniem zamierza wystąpić, natomiast w razie braku dokonania przez nią takiego wyboru, podstawę prawną roszczenia powinien określić sąd orzekający w danej sprawie, kierując się przede wszystkim interesem tej osoby<sup>605</sup>. Zbieg ten charakteryzuje właśnie bezpośredni związek naruszenia dóbr osobistych z sąsiedztwem nieruchomości, a zatem nie będzie on miał miejsca w sytuacjach takich naruszeń dóbr osobistych, które nie są funkcjonalnie powiązane z wykonywaniem własności innej nieruchomości<sup>606</sup>. Podkreślił to także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007<sup>607</sup>, w którym stwierdził, że „art. 24 kc może stanowić podstawę ochrony, gdy do zagrożenia lub naruszenia dóbr osobistych dochodzi na skutek pośredniego, niematerialnego oddziaływania, pozostającego w związku z korzystaniem z sąsiedniej nieruchomości”. Stan faktyczny w powyższej sprawie dotyczył negatywnego oddziaływania na psychikę powodów, wywołanego sąsiedztwem domu przedpogrzebowego, w którym odbywały się uroczystości żałobne (przy czym okna tego budynku wychodziły bezpośrednio na działkę powodów), a także prowadzona była sprzedaż trumien i innych utensyliów pogrzebowych, kwiatów i wieńców. Na skutek stałego obcowania ze śmiercią u powodów wystąpiły stany depresyjne, co zostało potwierdzone opiniami biegłych sądowych z zakresu psychiatrii i psychologii. W opisywanej sytuacji związek pomiędzy sąsiedztwem nieruchomości a naruszeniem dóbr osobistych był zatem wyraźny i bezpośredni, co uzasadniało możliwość wystąpienia nie tylko z roszczeniem z art. 24 kc, ale także z roszczeniem z art. 222 § 2 kc, bowiem, jak potwierdził Sąd Najwyższy, powodom przysługiwało prawo wyboru podstawy prawnej swojego żądania. Natomiast w sytuacji, gdy związek danych zakłóceń z faktem sąsiedztwa nieruchomości jest tylko pobieżny (np. znieważenie sąsiada w związku z konfliktem sąsiedzkim<sup>608</sup>), takie działanie nie będzie stanowiło immisji w rozumieniu art. 144 kc. Jak już bowiem podkreślano, immisje muszą cechować się względnie stałym charakterem lub przynajmniej powtarzalnością, natomiast nie można za nie

---

604 Zob. R. Czarnecki, *Naruszenie dóbr osobistych przez immisje pośrednie*, NP 1979/12, s. 55.

605 Zob. ibidem.

606 Zob. B. Lanckoroński, op. cit., s. 97.

607 Lex Polonica nr 1619202.

608 Taki przykład podaje również R. Czarnecki. Zob. tenże, *Naruszenie...*, op. cit., s. 54.

uznać zachowań jednorazowych, a nawet gdyby znieważanie sąsiada powtarzało się cyklicznie, nie jest to oddziaływanie na nieruchomości sąsiednią w rozumieniu art. 144 kc, przy okazji którego powstają negatywne skutki w sferze psychicznej innej osoby, ale oddziaływanie na samą osobę. W przytoczonym powyżej przykładzie znieważonemu sąsiadowi będzie oczywiście przysługiwało roszczenie z art. 24 kc, a także prawo wystąpienia z prywatnym aktem oskarżenia o przestępstwo z art. 216 kk, ale już nie roszczenie negatoryjne, gdyż samego faktu znieważenia, nawet na tle konfliktu sąsiedzkiego, nie można traktować jako immisji.

Jak słusznie zwraca uwagę B. Lackoroński, roszczenia oparte na art. 24 kc mogą okazać się zawodnym środkiem ochrony w przypadku naruszenia dóbr osobistych dokonanego w wyniku immisji niematerialnych, będących pochodną wykonywania własności w sposób odpowiadający przepisom prawa<sup>609</sup>. Artykuł 24 kc daje bowiem możliwość żądania zaniechania naruszeń, chyba, że nie są one bezprawne. Działanie zgodne z prawem nie może zatem zostać uznane za naruszenie dóbr osobistych w rozumieniu tego przepisu<sup>610</sup>. Powyższe stanowisko zakłada zatem, iż w opisanych wyżej sytuacjach pozwany będzie się mógł łatwo uwolnić od odpowiedzialności, wykazując, że naruszenia nie były bezprawne. Natomiast w przypadku roszczenia negatoryjnego, jak już wskazano w niniejszej pracy, sama formalna zgodność danego działania z prawem (np. z decyzją administracyjną) nie przesądza automatycznie o braku możliwości potraktowania tego działania jako niedozwolonych immisji. Artykuł 144 kc, w przeciwieństwie do art. 24 kc, nie posługuje się bowiem kryterium bezprawności działania, lecz jedynie kryterium przeciętnej miary, wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i stosunków miejscowych. Oznacza to, że nawet działanie formalnie zgodne z prawem może zostać uznane za immisję, jeżeli powoduje zakłócenia prawa własności przekraczające przeciętną miarę. B. Lackoroński zdaje się zatem sugerować, iż w tego rodzaju sytuacjach lepszym środkiem ochrony będzie roszczenie negatoryjne, oparte na art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc.

Jak jednak wspomniano przy okazji omówienia problematyki roszczeń odszkodowawczych za szkody spowodowane immisjami, również w odniesieniu do tych roszczeń w doktrynie wskazuje się, iż bezprawności nie uchyla działanie formalnie zgodne z decyzjami czy normami administracyjnymi, a przy rozpoznawaniu powodztw o naprawienie szkód wyrządzonych wskutek immisji znaczenie może mieć również

---

609 Zob. B. Lackoroński, op. cit., s. 110.

610 Ibidem, zob. także Z. Radwański, *Prawo cywilne*, op. cit., s. 175.

odwołanie się do treści art. 144 kc, jako przepisu zawierającego kryteria pozwalające stwierdzić, czy mamy do czynienia z bezprawnością. Dlatego też, podobnie jak w przypadku roszczenia odszkodowawczego, również w przypadku roszczenia o ochronę dóbr osobistych, warto, moim zdaniem, kierować się pomocniczo przesłankami określonymi w art. 144 kc dla ustalenia, czy dane naruszenie było bezprawne. Jeżeli bowiem zostanie wykazane, iż naruszenia przekroczyły przeciętną miarę, to stanowi to przecież naruszenie przepisu prawa w postaci art. 144 kc, a zatem pozwany nie może się już zasłaniać okolicznością, iż sposób wykonywania przez niego prawa własności był zgodny z prawem. Przy ocenie zaś, czy doszło do naruszenia art. 144 kc nie ma znaczenia, czy było ono zgodne np. z decyzją administracyjną czy z normami emisji określonych substancji, wynikającymi z aktów prawa publicznego. Podobne stanowisko zajął zresztą także Sąd Najwyższy w cytowanym powyżej wyroku z dnia z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007, w którym stwierdził, iż *„dysponowanie przez podmiot dopuszczający się naruszenia cudzych dóbr osobistych zezwoleniem na prowadzenie określonej działalności nie wyłącza bezprawności jego działania, a ocena naruszeń, będących podstawą roszczenia opartego na art. 24 kc należy do sądu”*. Wobec powyższego nasuwa się wniosek, iż roszczenie o ochronę dóbr osobistych może okazać się równie skutecznym środkiem przeciwdziałania immisjom, jak roszczenie negatoryjne.

Środki ochrony przysługujące na podstawie art. 24 kc w razie zagrożenia naruszeniem dóbr osobistych ograniczają się do żądania zaniechania naruszeń, natomiast w razie już dokonanego naruszenia obejmują także żądanie dopełnienia przez sprawcę naruszenia czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków (co jest odpowiednikiem negatoryjnego roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem), w szczególności poprzez złożenie oświadczenia w odpowiedniej treści lub formie (przy immisjach ta forma ochrony ma mniejsze znaczenie), a także- na zasadach przewidzianych w kodeksie- żądanie zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny oraz- jeżeli skutkiem naruszenia jest szkoda majątkowa- odszkodowania na zasadach ogólnych. Ponieważ w zakresie żądania zadośćuczynienia lub zapłaty sumy pieniężnej na cel społeczny art. 24 kc odsyła do „zasad przewidzianych w kodeksie”, warto zwrócić uwagę także na art. 448 kc, zgodnie z którym w razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę lub na jego żądanie zasądzić odpowiednią sumę

pieniężną na wskazany przez niego cel społeczny. W doktrynie wskazuje się, iż powyższe odesłanie ma znaczenie w tym sensie, iż do zasądzenia zadośćuczynienia za krzywdę spowodowaną naruszeniem dóbr osobistych (jak i odszkodowania za wyrządzoną przez to naruszenie szkodę majątkową) nie jest wystarczająca sama bezprawność naruszenia, bowiem o odpowiedzialności za szkody- majątkowe i niemajątkowe, przesądzają zasady rządzące odpowiedzialnością deliktową, na co zresztą wskazuje także umiejscowienie art. 448 kc w rozdziale poświęconym czynom niedozwolonym<sup>611</sup>. Roszczenie o zadośćuczynienie może być zatem skierowane tylko przeciwko osobie odpowiedzialnej z tytułu deliktu, a zatem takiej, której można wykazać winę w rozumieniu art. 415 kc. Odpowiedzialność z art. 448 kc jest zatem oparta na zasadzie winy<sup>612</sup>. Nie oznacza to jednak, iż w przypadkach, w których winy tej nie można udowodnić, osoba dotknięta szkodą niemajątkową nie może żądać zadośćuczynienia. Podstawą do tego, ale tylko w przypadku naruszenia niektórych dóbr osobistych, jest bowiem art. 445 § 1 kc, który stanowi, iż w przypadku określonym w art. 444 § 1 kc (uszkodzenia ciała lub wywołania rozstroju zdrowia) sąd może przyznać poszkodowanemu odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę. W literaturze wskazuje się, iż art. 445 § 1 kc obejmuje wszystkie zasady odpowiedzialności deliktowej (winę, ryzyko, zasady słuszności), w związku z czym w razie wypełnienia jego dyspozycji to właśnie on będzie stanowić podstawę roszczenia<sup>613</sup>. Możliwość przyznania zadośćuczynienia na podstawie tego przepisu ograniczona jest jednak tylko do naruszenia dóbr osobistych w postaci zdrowia (fizycznego i psychicznego). Pomimo tego taka ochrona ma istotne znaczenie zwłaszcza w przypadkach immisji generowanych przez zakłady przemysłowe, którym nierzadko nie sposób wykazać żadnej winy, lecz naruszonym przez te immisje dobrem osobistym jest najczęściej właśnie zdrowie (np. w wypadku nadmiernej emisji szkodliwych substancji).

W odniesieniu do art. 448 kc w doktrynie i orzecznictwie powstał spór dotyczący możliwości kumulacji roszczeń określonych w tym przepisie, a mianowicie: zadośćuczynienia pieniężnego i zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny. Przykładowo, za tezą o niedopuszczalności kumulacji tych roszczeń

---

611 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *W sprawie wykładni art. 448 k.c.*, PS 1997/1, s. 4-6; G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 690-693.

612 Ibidem, s. 7; T. Pałdyna, *Próba wykładni art. 448 kodeksu cywilnego*, PS 2003/7-8, s. 31-33; A. Szpunar, *Przesłanki przewidzianego w art. 448 k.c. zadośćuczynienia*, PS 2002/1, s. 5.

613 Zob. Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 187.

opowiadał się Z. Radwański, wskazując, iż użyte w art. 448 kc słowo „lub” należy interpretować jako alternatywę rozłączną<sup>614</sup>. W nauce logiki wskazuje się jednak, iż spójnik „lub” jest wykładnikiem leksykalnym alternatywy zwykłej (nierozłącznej)<sup>615</sup>, co przemawiałoby raczej za stanowiskiem, iż omawiane przepisy dopuszczają możliwość kumulacji roszczeń. Spór został rozstrzygnięty dopiero uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 09.09.2008r., sygn. akt III CZP 31/08<sup>616</sup>, w której stwierdzono, iż w razie naruszenia dobra osobistego kumulacja roszczeń przewidzianych w art. 448 kc jest dopuszczalna. Ważnym argumentem, którym posłużył się Sąd Najwyższy, był argument z wykładni funkcjonalnej-kodeksowa regulacja ochrony dóbr osobistych została znowelizowana w 1996r. w celu wzmocnienia pozycji osób dotkniętych naruszeniem tych dóbr, dlatego też nie byłoby słuszne z aksjologicznego punktu widzenia ograniczenie tej ochrony poprzez wyłączenie możliwości kumulacji dostępnych dla poszkodowanego roszczeń.

## **§ 6 Roszczenie o zapobieżenie szkodzie (art. 439 kc)**

Omawiając środki ochrony przed immisjami i szkodami przez nie spowodowanymi, nie można pominąć także roszczenia uregulowanego w art. 439 kc. Zgodnie z tym przepisem, ten, komu skutek zachowania się innej osoby, w szczególności skutek braku należytego nadzoru nad ruchem kierowanego przez nią przedsiębiorstwa lub zakładu albo nad stanem posiadanego przez nią budynku lub innego urządzenia, zagraża bezpośrednio szkoda, może żądać, ażeby osoba ta przedsięwzięła środki niezbędne do odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa, a w razie potrzeby także, by dała odpowiednie zabezpieczenie. Roszczenie to, zwane w doktrynie prewencyjnym, aktualizuje się w sytuacji zagrożenia szkodą. Choć umieszczone jest w tytule kodeksu cywilnego poświęconym czynom niedozwolonym, to jednak wątpliwości budzi jego klasyfikacja ze względu na rodzaj odpowiedzialności. W. Borysiak jest zdania, iż roszczenie to nie należy do reżimu odpowiedzialności deliktowej, a nawet szerzej- odszkodowawczej<sup>617</sup>, jednakże przeważająca część autorów

---

614 Z. Radwański, *Prawo cywilne*, op. cit., s. 179.

615 Zob. T. Widła, D. Zienkiewicz, *Logika*, wyd. 2, Warszawa 2006, s. 157.

616 Lex Polonica nr 1946141.

617 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, wyd. 8, Legalis, s. 1

uznaje, iż art. 439 kc stanowi część regulacji odpowiedzialności *ex delicto*<sup>618</sup>. Wydaje się, iż jest to pewien szczególny rodzaj odpowiedzialności deliktowej, różniącej się jednakże od innych przypadków tego typu odpowiedzialności tym, że na podstawie art. 439 kc nie można dochodzić odszkodowania, a jedynie przedsięwzięcia stosownych środków zapobiegawczych lub zabezpieczenia.

Legitymowana czynnie do wystąpienia z roszczeniem prewencyjnym jest każda osoba fizyczna lub prawna, której dobrom prawnym zagraża szkoda. Jak jednak wyjaśnia się w literaturze i orzecznictwie, legitymacja ta służy tylko takiemu podmiotowi, którego interes został bezpośrednio zagrożony wystąpieniem szkody, a nie każdemu, kto może znaleźć się w zasięgu niebezpieczeństwa- przykładowo, z roszczeniem opartym na art. 439 kc będzie mógł wystąpić właściciel nieruchomości sąsiadującej z budynkiem grożącym zawaleniem, ale już nie przechodzień, który czasami porusza się w pobliżu tego budynku<sup>619</sup>. Natomiast krąg podmiotów legitymowanych biernie obejmuje wszelkie osoby, które działaniem lub zaniechaniem własnym bądź osób, za które odpowiadają (np. pracowników) stwarzają takie zagrożenie<sup>620</sup>.

W doktrynie spotyka się różne poglądy na temat tego, czy art. 439 kc obejmuje zagrożenie szkodą tylko w rozumieniu uszczerbku majątkowego czy także niemajątkowego. Zwolennikiem pierwszego stanowiska jest A. Agopszowicz<sup>621</sup>. Z kolei B. Lewaszkiewicz-Petrykowska przyjmuje pogląd, wedle którego wystarczającym środkiem zapobiegania szkodom niemajątkowym jest roszczenie o ochronę dóbr osobistych (art. 24 kc), na podstawie którego można żądać zaniechania działania zagrażającego tym dobrom<sup>622</sup>. Natomiast za dopuszczeniem możliwości zastosowania art. 439 kc także do szkód niemajątkowych opowiadają się W. Borysiak<sup>623</sup>, W. Bogusławski<sup>624</sup> i M. Safjan<sup>625</sup>. W moim przekonaniu, nie ma przekonujących argumentów przemawiających za wyłączeniem spod zakresu zastosowania art. 439 kc

---

618 Zob. np. Z. Strus [w:] H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz...*, op. cit., s. 170; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1693-1694; G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 744.

619 Zob. G. Karaszewski [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 744; G. Bieniek [w:] G. Bieniek i inni, *Komentarz...*, op. cit., s. 576; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 18.02.2014r., sygn. akt V ACa 853/2013, Lex Polonica nr 8497660.

620 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 1.

621 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek...*, op. cit., s. 29.

622 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie*, Studia Prawno-Ekonomiczne 1974, t. XIII, s. 47.

623 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 1 i 6.

624 Zob. W. Bogusławski, *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie*, NP 1981/4, s. 32.

625 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1696.



zagrożenia szkodą niemajątkową, bowiem z samej jego treści wynika, iż zamierzeniem ustawodawcy było stworzenie skutecznego instrumentu prewencyjnego, zwłaszcza w sytuacjach grożących awarii przemysłowych i katastrof budowlanych, które przecież siłą rzeczy nie zagrażają jedynie mieniu, ale przede wszystkim dobrom niemajątkowym, takim jak życie i zdrowie ludzkie. Dlatego też należy uznać, iż art. 439 odnosi się do zagrożenia każdą szkodą, zarówno majątkową, jak i niemajątkową.

Za szkodę w rozumieniu art. 439 kc uważa się zarówno grożącą stratę, jak i możliwość nieosiągnięcia korzyści<sup>626</sup>.

A. Agopszowicz, a za nim R. Mikosz wyróżniają trzy przesłanki odpowiedzialności na podstawie art. 439 kc:

- stan bezpośredniego zagrożenia szkodą,
- wywołanie tego zagrożenia przez zachowanie się innej osoby, na której ciąży obowiązek zapobieżenia szkodzie,
- związek przyczynowy pomiędzy stanem zagrożenia a zachowaniem, o którym mowa powyżej<sup>627</sup>.

Zagrożenie szkodą w rozumieniu art. 439 kc oznacza nie tylko zagrożenie powstaniem uszczerbku, ale także pogłębieniem uszczerbku już istniejącego<sup>628</sup>. Jak wskazuje B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, przy ocenie, czy mamy do czynienia z zagrożeniem szkodą nie chodzi o samo jej prawdopodobieństwo, ale o taki stan, w którym przyszła szkoda, z uwzględnieniem zasad doświadczenia życiowego, objawia się jako typowe następstwo istniejącego stanu rzeczy i jest niejako dalszym etapem powstałego zagrożenia<sup>629</sup>. Z kolei zdaniem R. Kasprzyka, stan zagrożenia stanowi zespół zjawisk występujących w określonym czasie, w którym zjawiska te stworzyły taki układ, że może z niego wyniknąć szkoda<sup>630</sup>. Stan zagrożenia jest kategorią obiektywną i obejmuje jedynie niebezpieczeństwo skonkretyzowane<sup>631</sup>. Przesłankę bezpośredniości zagrożenia ujmuje się natomiast różnie. W. Borysiak wskazuje, iż „bezpośredniość zagrożenia nie musi oznaczać, aby między zachowaniem danej osoby a ewentualną szkodą nie mogły istnieć jakieś „ogniwa

---

626 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek...*, op. cit., s. 118.

627 Zob. ibidem, s. 88; R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 89.

628 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 153; tenże: *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie w stosunkach sąsiedzkich*, NP 1979/12, s. 41.

629 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie...*, op. cit., s. 48-49.

630 R. Kasprzyk, *Przesłanki roszczenia prewencyjnego z art. 439 k.c.*, *Studia Prawno-Ekonomiczne* 1988, t. XL, s. 92.

631 Zob. ibidem, s. 87-91.

pośredniczące” i to zdarzenia tego typu mogły prowadzić do powstania szkody. (...) Za bezpośrednie zagrożenie należy uznać także takie, które, mogąc wyrządzić szkodę w majątku innej osoby, doprowadzi również nieuchronnie do późniejszego nieuchronnego powstania szkody w majątku kolejnej osoby (np. zagrożenie zawaleniem budynku, które doprowadzi do nieuchronnego następczego zawalenia innego budynku, a to dopiero stwarzać będzie niebezpieczeństwo dla uprawnionego, np. przez odcięcie mu dopływu mediów do sąsiedniej nieruchomości)<sup>632</sup>. Z kolei R. Kasprzyk jest zdania, iż zagrożenie bezpośrednie to takie zdarzenie, które może stać się przyczyną szkody, a między tym zdarzeniem a szkodą nie będzie ogniw przyczynowych pośrednich- innymi słowy, „zagrożenie staje się bezpośrednie, jeżeli rozwinie się w ten sposób, że do powstania szkody brakować będzie już tylko jednego, całościowo wyodrębnionego ogniwa przyczynowego”<sup>633</sup>. Wydaje się jednak, iż właściwsze jest stanowisko opowiadające się za możliwością spełnienia przesłanki bezpośredniości zagrożenia także w wypadku istnienia „ogniw pośredniczących”. Przemawia za tym przede wszystkim wzgląd na ochronę interesów osób zagrożonych szkodą. Wymóg bezpośredniości zagrożenia powinno się, moim zdaniem, rozumieć w ten sposób, że zachowanie danej osoby ma stanowić podstawową przyczynę zagrożenia, niezależnie od możliwości wystąpienia także innych przyczyn, które mogą to zagrożenie zwiększyć. Przykładem może być sytuacja, w której znajdujący się na nieruchomości budynek, wskutek braku należytego nadzoru nad nim, grozi zawaleniem, natomiast zagrożenie to narasta w miarę pogarszania się pogody w postaci silnych wiatrów czy opadów śniegu. Czynniki atmosferyczne mogą stanowić tutaj „ogniwa pośredniczące”, jednakże należy założyć, iż prawidłowo utrzymywany budynek wytrzymałby takie obciążenia bez większych problemów. Zasadniczą przyczyną stanu zagrożenia jest zatem zachowanie właściciela budynku, polegające na braku dbałości o utrzymanie go w odpowiednim stanie i nie powinno mieć znaczenia istnienie jeszcze innych ogniw w łańcuchu okoliczności, które ewentualnie mogą wpłynąć na powstanie szkody.

Wątpliwości mogą nasuwać się odnośnie do drugiej z wyodrębnionych przez A. Agopszowicza przesłanek odpowiedzialności z art. 439 kc, tj. przesłanki wywołania zagrożenia przez zachowanie się innej osoby, bowiem można zadać pytanie, czy zachowanie to powinno być zawinione, a zatem- czy odpowiedzialność z art. 439 kc jest

---

632 W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 6.

633 R. Kasprzyk, *Przesłanki...*, op. cit., s. 100.

oparta na zasadzie winy czy też ryzyka. Zdaniem W. Bogusławskiego, wykładnia językowa i systemowa tego przepisu przemawia za przyjęciem, iż konstruuje on odpowiedzialność na zasadzie winy<sup>634</sup>. Autor ten wskazuje bowiem, iż podstawową zasadą odpowiedzialności w polskim prawie cywilnym jest właśnie zasada winy, a wobec braku w art. 439 kc cech określających zachowanie się sprawcy, stanowiące przesłankę odpowiedzialności, to należy przyjąć, iż chodzi o zachowanie zawinione<sup>635</sup>. W. Bogusławski podkreśla, iż odpowiedzialność na zasadach innych niż zasada winy, a więc na zasadzie ryzyka czy słuszności jest wyjątkiem od reguły i gdyby ustawodawca chciał oprzeć odpowiedzialność z art. 439 kc na tej zasadzie, to zostałoby to wyrażone w treści tego przepisu<sup>636</sup>. Autor ten zauważa także, iż zasada ryzyka odnosi się do sytuacji, w których szkoda może powstać niezależnie od ingerencji człowieka, a w art. 439 kc jest mowa o „zachowaniu się innej osoby”, co sugeruje, iż odpowiedzialność na podstawie tego przepisu jest powiązana z jakimś niewłaściwym postępowaniem sprawcy stanu zagrożenia szkodą<sup>637</sup>. Argumentacji tej nie można zasadniczo odmówić racji, jednakże nie usuwa ona wątpliwości co do reżimu rządzącego odpowiedzialnością z art. 439 kc. Nie można bowiem zaprzeczyć, iż sama treść art. 439 wywołuje wrażenie, iż w zamierzeniu ustawodawcy przepis ten miał być instrumentem służącym ochronie przed szkodami mogącymi powstać na skutek zachowania, które można potocznie określić jako lekkomyślność czy niedbalstwo. Z podanych w treści tego przepisu przykładów jego zastosowania wynika, iż niedbalstwo to może przejawiać się w szczególności w braku nadzoru nad ruchem przedsiębiorstwa lub zakładu oraz nad stanem budynku bądź innego urządzenia. Wydaje się zatem, iż chodzi o zachowanie obiektywnie nieprawidłowe. Czy jednak dla skuteczności roszczenia prewencyjnego zachowanie to musi być zawinione?

A. Agopszowicz słusznie zwraca uwagę, iż ta część art. 439 kc, która nawiązuje do ruchu przedsiębiorstwa lub zakładu jako źródła zagrożenia, wyraźnie wskazuje na powiązanie tego przepisu z art. 435 kc, a więc z odpowiedzialnością na zasadzie ryzyka<sup>638</sup>. Nie oznacza to jednak, aby zasada ta była wyłączną podstawą odpowiedzialności prewencyjnej, bowiem zdaniem tego Autora, decydująca jest ta podstawa odpowiedzialności, która miałaby zastosowanie w przypadku rzeczywistego

---

634 Zob. W. Bogusławski, *Roszczenie...*, op. cit., s. 35-38.

635 Zob. W. Bogusławski, *Roszczenie...*, op. cit., s. 34-35.

636 Ibidem.

637 Zob. W. Bogusławski, *Roszczenie...*, op. cit., s. 35.

638 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek...*, op. cit., s. 104.

nastąpienia szkody, a zatem o skuteczności roszczenia prewencyjnego decydują te same przesłanki, które decydowałyby o skuteczności roszczenia odszkodowawczego- np. jeżeli zagrożenie szkodą wynika z ruchu przedsiębiorstwa lub zakładu, można zwolnić się od odpowiedzialności, wykazując istnienie jednej z okoliczności egzoneracyjnych, o których mowa w art. 435 kc<sup>639</sup>. Pogląd ten zyskał zasadniczo aprobatę w doktrynie<sup>640</sup>, jednakże spotkał się również z pewną krytyką, wskazującą, iż stosowanie do odpowiedzialności prewencyjnej tych samych zasad, co do odpowiedzialności kompensacyjnej nie jest zasadne, w szczególności ze względu na ochronę interesów osób zagrożonych szkodą, których sytuacja procesowa uległaby pogorszeniu na skutek konieczności wykazywania szeregu przesłanek właściwych dla odpowiedzialności odszkodowawczej<sup>641</sup>.

Jeżeli chodzi o przypadki zagrożenia szkodą związaną z ruchem przedsiębiorstwa, podważa się także trafność tezy o możliwości oparcia odpowiedzialności prewencyjnej na zasadzie ryzyka<sup>642</sup>. Krytyce tej nie można odmówić słuszności, bowiem istotnie zrównanie przesłanek odpowiedzialności kompensacyjnej i prewencyjnej mogłoby prowadzić do ograniczenia ochrony prawnej osób zagrożonych szkodą, a odnośnie do zasady ryzyka warto zauważyć, iż w przeciwieństwie do art. 435 kc, art. 439 kc nie wiąże zagrożenia szkodą z samym ruchem przedsiębiorstwa lub zakładu, lecz z określonym zachowaniem ludzkim. Dodatkowo art. 439 nie wspomina o przedsiębiorstwach „wprawianych w ruch za pomocą sił przyrody”, które powinny, w myśl art. 435 kc ponosić konsekwencje zwiększonego ryzyka swojej działalności, lecz wymienia tylko jako przykład brak nadzoru nad ruchem przedsiębiorstwa (każdego). Sama redakcja art. 439 kc nasuwa zatem wniosek, iż odpowiedzialność prewencyjna nie ma wiązać się z ryzykiem, ale z zagrożeniem spowodowanym działaniem człowieka- a zatem z okolicznością od niego zależną.

W związku z powyższymi wątpliwościami warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden pojawiający się w doktrynie pogląd w kwestii zasady rządzącej odpowiedzialnością z art. 439 kc. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska jest zdania, iż odpowiedzialność

---

639 Ibidem, s. 104 i nast.; W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 3.

640 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 3; M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1695; R. Mikosz, *Prewencyjna...*, op. cit., s. 92 i nast.

641 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 155-156, tenże: *Roszczenie...*, op. cit., s. 43-45.

642 Ibidem.

prewencyjna z art. 439 oparta jest na zasadzie obiektywnej bezprawności<sup>643</sup>. Wyróżnienie takiego rodzaju odpowiedzialności jest akceptowane w literaturze, przy czym należy zaaprobować stanowisko, wedle którego odpowiedzialność taka nie jest szczególnym przypadkiem zasady ryzyka<sup>644</sup>. Wydaje się, iż pogląd ten chyba najlepiej oddaje istotę odpowiedzialności prewencyjnej, która przecież ze swej istoty jest czymś odrębnym, niż odpowiedzialność odszkodowawcza, co uzasadnia wyodrębnienie dla niej szczególnego reżimu prawnego. Z treści art. 439 kc wynika bowiem jednoznacznie, iż przepis ten dotyczy zagrożenia szkodą powstałego wskutek zachowania się człowieka. Zgodzić się należy z B. Lewaszkiewicz-Petrykowską, iż oparcie obowiązku zapobieżenia szkodzie na zasadzie winy doprowadziłoby do nadmiernego zawężenia zastosowania art. 439 kc, jednakże z wymienionych w tymże przepisie przykładów jego zastosowania wynika, iż chodzi o zachowanie obiektywnie nieprawidłowe (brak nadzoru nad stanem określonych składników mienia)<sup>645</sup>. Żądanie zastosowania środków zapobiegawczych nie wynika więc z samego faktu zagrożenia szkodą, lecz z okoliczności powodującej to zagrożenie, jaką jest postępowanie ludzkie, które powinno spotkać się z dezaprobatą<sup>646</sup>. Przepis ten nie może zatem dotyczyć zagrożenia szkodą wywołanego przez sam ruch przedsiębiorstwa czy zakładu, niezależny od człowieka. Bezprawność nie jest bowiem przesłanką odpowiedzialności na zasadzie ryzyka.

Za powyższą interpretacją może przemawiać także treść podobnego roszczenia prewencyjnego, określonego w przepisie szczególnym- art. 323 ustawy Prawo ochrony środowiska, który zostanie omówiony w dalszej części niniejszej pracy, a który wyraźnie stanowi, iż roszczenie o podjęcie środków zapobiegawczych przysługuje tylko w razie zagrożenia szkodą, którego źródłem jest bezprawne zachowanie innej osoby.

W doktrynie trafnie zwraca się uwagę, iż podobną do art. 439 kc rolę może odegrać art. 222 § 2 kc (najczęściej w związku z art. 144 kc)<sup>647</sup>. Można nawet mówić o zbiegu tych roszczeń, z tą wszakże różnicą, iż dla wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym wymagane jest wykazanie naruszenia prawa własności (lub innych praw rzeczowych, do których ochrony art. 222 § 2 kc można stosować odpowiednio),

---

643 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie...*, op. cit., s. 52 i nast.

644 Zob. M. Kaliński, *Szkoda...*, op. cit., s. 103-105.

645 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie...*, op. cit., s. 52.

646 Zob. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie...*, op. cit., s. 52.

647 Zob. A. Agopszowicz, *Roszczenie o odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa (art. 439 k.c.)*, PiP 1973/4, s. 88-89.

natomiast dla wystąpienia z roszczeniem prewencyjnym- zagrożenie szkodą<sup>648</sup>. A. Agopszowicz wskazuje ponadto, iż roszczenie prewencyjne z art. 439 kc, podobnie jak roszczenia odszkodowawcze, przysługuje właścicielowi nieruchomości, którego prawo zostało naruszone, jako uzupełnienie i wzmocnienie roszczeń rzeczowych- dopóki zatem immisje nie zagrażają wyrządzeniem szkody, w grę wchodzi jedynie roszczenie negatoryjne, natomiast w momencie powstania takiego zagrożenia, aktualizuje się także roszczenie z art. 439 kc<sup>649</sup>.

Odnosnie natomiast do zagrożenia szkodą niemajątkową, hipoteza art. 439 kc krzyżuje się hipotezą art. 24 kc, a od woli osoby zagrożonej zależy, które z tych roszczeń chce wykorzystać<sup>650</sup>.

Jeżeli chodzi o związek przyczynowy pomiędzy określonym działaniem lub zaniechaniem a stanem zagrożenia szkodą, to warto zauważyć, iż w doktrynie wskazuje się, iż nie musi to być związek adekwatny w rozumieniu art. 361 § 1 kc, bowiem wystarczy zwykłe powiązanie kauzalne, którego przesłanką będzie wymóg bezpośredniości zagrożenia<sup>651</sup>.

Treścią roszczenia z art. 439 kc jest przede wszystkim żądanie podjęcia środków zmierzających do zapobieżenia szkodzie. Należy przyjąć, iż środki te obejmują zarówno przedsięwzięcie wszelkich działań pozytywnych mających na celu odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa, jak i zaniechanie określonej działalności<sup>652</sup>. W literaturze można jednak spotkać pogląd, zgodnie z którym, aczkolwiek sama zgodność danej działalności z normami czy decyzjami administracyjnymi nie przesądza o bezskuteczności roszczenia prewencyjnego (podobnie jak w przypadku roszczeń negatoryjnych i odszkodowawczych), to jednak zastosowanie środków zapobiegawczych określonych w art. 439 kc nie może doprowadzić do faktycznego zakazu prowadzenia takiej, co do zasady dozwolonej przez prawo, działalności<sup>653</sup>. W moim przekonaniu stanowisko to jest niesłuszne. Można się tutaj odwołać do przytaczanych już w niniejszej pracy poglądów judykatury dotyczące tego problemu w odniesieniu do roszczenia negatoryjnego, jak również do analogii z podobnym roszczeniem z art. 323 ustawy- Prawo ochrony środowiska, który to przepis wyraźnie

---

648 Ibidem.

649 Zob. A. Agopszowicz, *Roszczenie...*, op. cit., s. 89.

650 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 8.

651 Zob. ibidem, s. 6; R. Kasprzyk, *Przesłanki...*, op. cit., s. 91.

652 Zob. W. J. Katner, op. cit., s. 158.

653 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1696. Bardziej liberalne stanowisko prezentuje W. Borysiak. Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 7.

dopuszcza możliwość żądania zaniechania określonej działalności jako ostatecznego środka zapobieżenia grożącej szkodzie. Również na gruncie art. 439 kc wydanie orzeczenia oznaczającego faktyczny nakaz zaprzestania takiej działalności powinno być traktowane jako *ultima ratio* i może mieć miejsce w szczególnie uzasadnionych przypadkach, grożących ciężkimi następstwami możliwej szkody (zwłaszcza dla życia i zdrowia ludzkiego), ale co do zasady nie ma przeszkód dla przyjęcia dopuszczalności takiego środka prewencyjnego.

Rodzaj środków zapobiegawczych należy dobierać w zależności od okoliczności konkretnej sprawy- art. 439 kc nie przewiduje w tym względzie żadnego, nawet przykładowego wyliczenia takich środków. W doktrynie wskazuje się, iż środkiem zapobieżenia szkodzie może być także powierzenie samemu zagrożonemu nadzoru nad składnikiem mienia zobowiązanego, od którego pochodzi zagrożenie, jak również upoważnienie zagrożonego do usunięcia niebezpieczeństwa własnym działaniem, lecz na koszt zobowiązanego<sup>654</sup>. Dopuszcza się nawet- aczkolwiek w szczególnie uzasadnionych sytuacjach- taki środek zaradczy jak obowiązek wypłaty na rzecz osoby zagrożonej szkodą określonej sumy pieniężnej, w zamian za którą osoba ta przejmie na siebie obowiązek zapobieżenia szkodzie- jest to wyjątek od ogólnej reguły, zgodnie z którą środki prewencyjne powinny obejmować konkretne działanie lub zaniechanie, a nie jakiegokolwiek formy świadczenia pieniężnego<sup>655</sup>. Środki zapobiegawcze nie muszą stanowić ekwiwalentu wartości zagrożonego dobra prawnego, chociaż w literaturze podkreśla się, iż powinno się dążyć- o ile to możliwe- do wyboru środków najbardziej skutecznych, a jednocześnie nieobciążających zobowiązanego ponad potrzebę- nie dotyczy to jednak przypadków zagrożenia dóbr najcenniejszych, takich jak życie i zdrowie ludzkie<sup>656</sup>.

Na podstawie art. 439 kc można żądać również stosownego zabezpieczenia. Wykładnia językowa tego przepisu (użycie słowa „także”) prowadzi do wniosku, iż uprawniony nie musi dokonywać wyboru pomiędzy roszczeniem o podjęcie środków zapobiegawczych a roszczeniem o zabezpieczenie, lecz może żądać zabezpieczenia również obok tych środków. A. Agopszowicz wskazuje jednak, iż roszczenie o zabezpieczenie ma jedynie charakter akcesoryjny w stosunku do roszczenia podstawowego (o podjęcie środków zapobieżenia szkodzie) i nie może mieć

---

654 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 7.

655 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek...*, op. cit., s. 134.

656 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 7.

samodzielnego bytu prawnego<sup>657</sup>. Ten kierunek interpretacji wydaje się jednak kontrowersyjny- w mojej opinii użyte w art. 439 kc słowo „także” oznacza bowiem raczej, iż zabezpieczenie stanowi jeszcze jeden środek prewencyjny, którego można domagać się na podstawie tego przepisu i nie przesądza o wyłączeniu możliwości samodzielnego bytu roszczenia o zabezpieczenie. Do zabezpieczenia, o którym mowa w art. 439 kc należy stosować art. 364 kc, zgodnie z którym ilekroć ustawa przewiduje obowiązek zabezpieczenia, powinno ono nastąpić poprzez złożenie pieniędzy do depozytu sądowego, jednakże z ważnych powodów zabezpieczenie może nastąpić w inny sposób- np. poprzez ustanowienie zastawu lub hipoteki, poręczenie czy wystawienie weksla bądź czeku<sup>658</sup>. O wysokości zabezpieczenia decydować będzie przede wszystkim rozmiar potencjalnej szkody<sup>659</sup>.

## **§ 7 Roszczenia cywilnoprawne wynikające z ustawy- Prawo ochrony środowiska**

Ustawa z dnia 27.04.2001r.- Prawo ochrony środowiska (zwana dalej w skrócie PrOŚ)<sup>660</sup> zawiera szczególną, samodzielną i dodatkową w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego podstawę roszczeń z tytułu szkód spowodowanych bezprawnym oddziaływaniem na środowisko<sup>661</sup>. Ze względu na przydatność tej regulacji dla zapobiegania immisjom i usuwania ich skutków, jak również z uwagi na powiązanie z problematyką zarówno roszczeń negatoryjnych, jak i odszkodowawczych, celowe jest omówienie tego zagadnienia w rozdziale dotyczącym cywilnoprawnych środków ochrony przed immisjami. Pomimo bowiem, iż ustawa- Prawo ochrony środowiska jest aktem o charakterze publicznoprawnym, to jednak zawiera także przepisy normujące odpowiedzialność cywilną za bezprawne oddziaływanie na środowisko.

Zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 3 pkt. 39 tej ustawy, przez środowisko należy rozumieć ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności powierzchnię ziemi, kopaliny, wody, powietrze, krajobraz, klimat oraz pozostałe elementy różnorodności biologicznej, a także wzajemne oddziaływania pomiędzy tymi elementami. Natomiast ochrona

---

657 Zob. A. Agopszowicz, *Obowiązek...*, op. cit., s. 134-135.

658 Zob. ibidem, s. 135.

659 Zob. M. Safjan [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1696.

660 Dz. U. z 2001r., nr. 62, poz. 627 ze zm.

661 Zob. M. Bar [w:] M. Górski i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 1115.



środowiska, w myśl pkt. 13 tegoż przepisu, polegać ma na podejmowaniu lub zaniechaniu działań, umożliwiających zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej i obejmować w szczególności racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałaniu zanieczyszczeniom oraz przywracaniu elementów przyrodniczych do stanu właściwego. Celem zapewnienia tej ochrony, ustawodawca przewiduje różnorodne środki, wśród których znajdują się także środki cywilnoprawne.

Artykuł 322 PrOŚ stanowi, iż do odpowiedzialności za szkody spowodowane oddziaływaniem na środowisko stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Podstawowym aktem prawnym stanowiącym podstawę odpowiedzialności pozostaje zatem kodeks cywilny, natomiast powołany przepis zapowiada, iż PrOŚ wprowadza w tym zakresie pewne rozwiązania odrębne i dodatkowe<sup>662</sup>. Regulacja PrOŚ powinna być zatem traktowana jako *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego<sup>663</sup>. Samo pojęcie szkody należy rozumieć tak samo jak w prawie cywilnym, natomiast sformułowanie „szkoda spowodowana oddziaływaniem na środowisko” oznacza, iż chodzi o takie szkody, których przyczyną jest zachowanie człowieka polegające na oddziaływaniu na środowisko<sup>664</sup>. A. Lipiński prezentuje pogląd, iż zakres przedmiotowy przepisów PrOŚ dotyczących odpowiedzialności cywilnoprawnej obejmuje tylko skutki takiego oddziaływania na środowisko, które jest przedmiotem tej ustawy, a zatem nie dotyczy odpowiedzialności uregulowanej przepisami szczególnymi (np. prawa atomowego czy prawa geologicznego i górniczego)<sup>665</sup>. Natomiast inni autorzy zwracają uwagę, iż dla sprzeczowania pojęcia „szkody spowodowanej oddziaływaniem na środowisko” pomocna może być definicja „szkody w środowisku”, zawarta w ustawie z dnia 13.04.2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie<sup>666</sup>. Zgodnie z art. 6 pkt. 11 tej ustawy, przez szkodę w środowisku należy rozumieć negatywną, mierzalną zmianę stanu lub funkcji elementów przyrodniczych, ocenioną w stosunku do stanu początkowego, która została spowodowana bezpośrednio lub pośrednio przez działalność prowadzoną przez podmiot korzystający ze środowiska:

---

662 Zob. ibidem, s. 1109.

663 Zob. P. Bojarski [w:] W. Radecki (red.) *Instytucje prawa ochrony środowiska. Geneza, rozwój, perspektywy*, Warszawa 2010, s. 418.

664 Ibidem, s. 1110; J. Ciechanowicz-McLean, Z. Bukowski, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 511.

665 Zob. A. Lipiński, *Prawne podstawy...*, op. cit., s. 360.

666 Dz. U. z 2007r., nr 75, poz. 493.

- w gatunkach chronionych lub chronionych siedliskach przyrodniczych, mającą znaczący negatywny wpływ na osiągnięcie lub utrzymanie właściwego stanu ochrony tych gatunków lub siedlisk przyrodniczych (z pewnymi wyjątkami określonymi w ustawie),
- w wodach, mającą znaczący negatywny wpływ na stan ekologiczny, chemiczny lub ilościowy wód,
- w powierzchni ziemi, przez co rozumie się zanieczyszczenie gleby lub ziemi, w tym w szczególności zanieczyszczenie mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Artykuł 6 pkt. 1 tejże ustawy zawiera także definicję bezpośredniego zagrożenia szkodą w środowisku, zgodnie z którą jest to wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia szkody w środowisku w dającej się przewidzieć przyszłości.

W doktrynie wskazuje się, iż powołana ustawa pełni rolę dodatkowej regulacji zagadnień odpowiedzialności za szkody w środowisku, obok przepisów PrOŚ i kodeksu cywilnego<sup>667</sup>. Ponieważ jednak dla problematyki ochrony przed immisjami ma ona mniejsze znaczenie niż przepisy PrOŚ, szczegółową jej charakterystykę można pominąć. Jednakże przytoczone definicje warto pomocniczo wykorzystać dla określenia treści pojęcia szkody spowodowanej oddziaływaniem na środowisko, jak i bezpośredniego zagrożenia taką szkodą, którymi ustawodawca posługuje się w art. 323 PrOŚ, stanowiącym główną podstawę odpowiedzialności za takie szkody. Pojęcie szkody spowodowanej oddziaływaniem na środowisko należy jednak, moim zdaniem, rozumieć szeroko, jako każdą szkodę powstałą na skutek wszelkiego rodzaju spowodowanego przez człowieka oddziaływania na elementy środowiska wymienione w art. 3 pkt. 39 PrOŚ. Warto także zwrócić uwagę na art. 2 pkt. 11 PrOŚ, wedle którego oddziaływanie na środowisko obejmuje także oddziaływanie na zdrowie ludzi. To również przemawia za szerokim rozumieniem pojęcia szkody spowodowanej oddziaływaniem na środowisko.

Należy zwrócić uwagę na regulację art. 6 ust. 1 i 2 PrOŚ, zgodnie z którym każdy, kto podejmuje działalność mogącą negatywnie oddziaływać na środowisko, jest obowiązany do zapobiegania temu oddziaływaniu, a w przypadku podjęcia działalności, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, podmiot podejmujący tę działalność obowiązany jest, kierując się przezornością,

---

<sup>667</sup> Zob. J. Ciechanowicz-McLean i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 511.

przedsięwziąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze. Przepis ten jest wyrazem dwóch wyróżnionych w doktrynie prawa ochrony środowiska zasad: zasady prewencji (zapobiegania) i zasady przezorności<sup>668</sup>. Na tych zasadach, zgodnie z którymi ten, kto podejmuje działalność mogącą negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązany jest do zachowania szczególnej ostrożności i zapobiegania takim oddziaływaniom, oparta jest odpowiedzialność cywilna ustanowiona w przepisach PrOŚ, a zwłaszcza w art. 323 tej ustawy.

Zgodnie z art. 323 § 1 PrOŚ, każdy, komu przez bezprawne oddziaływanie na środowisko bezpośrednio zagraża szkoda lub została mu wyrządzona szkoda, może żądać od podmiotu odpowiedzialnego za to zagrożenie lub naruszenie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i podjęcia środków zapobiegawczych, w szczególności przez zamontowanie instalacji lub urządzeń zabezpieczających przed zagrożeniem lub naruszeniem, a w razie gdy jest to niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, może on żądać zaprzestania działalności powodującej to zagrożenie lub naruszenie. Natomiast § 2 tego przepisu stanowi, iż jeżeli zagrożenie lub naruszenie dotyczy środowiska jako dobra wspólnego, z roszczeniem, o którym mowa powyżej, może wystąpić Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego, a także organizacja ekologiczna- jest to zatem przykład normy o charakterze cywilnoprawnym, za pomocą której chroniony jest interes publiczny<sup>669</sup>. Omawiany przepis jest w istocie kombinacją elementów właściwych dla roszczenia negatoryjnego, odszkodowawczego i prewencyjnego (z art. 439 kc)<sup>670</sup>.

Legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 323 PrOŚ ma każdy podmiot, który posiada zdolność sądową i procesową i któremu zagraża lub została już wyrządzona szkoda poprzez bezprawne oddziaływanie na środowisko<sup>671</sup>. Z roszczeniem tym może jednak wystąpić także Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego oraz organizacja ekologiczna, wówczas gdy zagrożenie lub naruszenie dotyczy środowiska jako dobra wspólnego<sup>672</sup>. W doktrynie wyjaśnia się, iż legitymacja

---

668 Zob. K. Szuma, *Prawo ochrony środowiska. Zarys wykładu*, Warszawa 2013, s. 7-8.

669 Zob. E. K. Czech, *Wpływ konstrukcji prawa cywilnego na administracyjnoprawne regulacje ochrony środowiska* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012, s. 183.

670 Podobnie T. J. Olejek, którego zdaniem roszczenie z art. 323 ust. 2 PrOŚ łączy roszczenie negatoryjne z roszczeniem o zapobieżenie szkodzie. Zob. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne...*, op. cit., s. 74.

671 Zob. ibidem, s. 513.

672 Zgodnie z art. 3 pkt. 16 PrOŚ, przez organizacje ekologiczne należy rozumieć organizacje społeczne, których celem jest ochrona środowiska.

czynna tych podmiotów uzasadniona jest wtedy, gdy naruszony jest interes publiczny, a nie prywatny, a zatem w wypadku szerszych oddziaływań na środowisko, które zagrażają dobru ogółu<sup>673</sup>. Nie oznacza to jednak, aby podmioty te nie mogły wytoczyć powództwa w przypadku szkód na terenie prywatnym, bowiem i one mogą powodować naruszenie dobra wspólnego<sup>674</sup>. Istotna jest zatem ocena, czy doszło do obiektywnego zagrożenia lub naruszenia stanu środowiska jako pewnej społecznie uznanej wartości, niezależnie od tego, kto jest właścicielem terenu bezpośrednio dotkniętego jego skutkami. Natomiast legitymowanym biernie może być każdy, kto powoduje bezprawne oddziaływanie na środowisko<sup>675</sup>.

W literaturze wskazuje się, iż odpowiedzialność z art. 323 PrOŚ jest oparta na zasadzie ryzyka, bowiem nie jest wymagane wykazanie winy sprawcy szkody<sup>676</sup>. Trafność tego poglądu jest jednak wątpliwa, bowiem przepis ten wyraźnie wymaga, aby oddziaływanie na środowisko było bezprawne (a zatem jego źródłem musi być zachowanie obiektywnie nieprawidłowe), natomiast odpowiedzialność na zasadzie ryzyka- jak już wspomniano- nie jest uzależniona od wykazania bezprawności. Twierdzenie, iż art. 323 PrOŚ konstruuje odpowiedzialność na zasadzie ryzyka podczas gdy w przepisie tym jest wprost mowa o bezprawności, a zatem o przesłance, której ten rodzaj odpowiedzialności nie przewiduje, wydaje się zatem nieuzasadnione. W mojej opinii, art. 323 PrOŚ przewiduje raczej odrębny, szczególny w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, reżim odpowiedzialności, oparty jedynie na zasadzie bezprawności. Jak już wspomniano w niniejszej pracy, odpowiedzialność taka nie powinna być uznawana za szczególny przypadek zasady ryzyka. *Ratio legis* art. 323 PrOŚ jest ochrona środowiska, co uzasadnia odpowiedzialność zaostrzoną w stosunku do ogólnej reguły z art. 415 kc (chodzi tu wszakże często o szkody powstałe wskutek działalności dużych zakładów przemysłowych, które powinny ponosić konsekwencje zwiększonego ryzyka swojej aktywności, podobnie jak w wypadku art. 435 kc), jednakże nie oznacza to automatycznie, iż skoro odpowiedzialnością tą nie rządzi zasada winy, to będzie to zasada ryzyka. Warto także zauważyć, iż art. 324 PrOŚ stanowi, iż w razie wyrządzenia

---

673 Zob. J. Ciechanowicz-McLean i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 515.

674 Zob. M. Bar [w:] M. Górski i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 1118.

675 Zob. ibidem, s. 1117.

676 Zob. M. Bar [w:] M. Górski i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 1115; E. Dołęgowska, *Konstrukcje cywilnoprawne w zakresie odpowiedzialności z tytułu szkód w środowisku i szkód spowodowanych oddziaływaniem na środowisko- wybrane zagadnienia* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego?*, op. cit., s. 201; B. Rakoczy, *Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego jako powodowie w sprawach z zakresu ochrony środowiska*, Gdańskie Studia Prawnicze 2009, t. XXII, s. 207 i nast.

szkody przez zakład o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku, art. 435 § 1 kc stosuje się niezależnie od tego, czy zakład ten jest wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody. To odwołanie do art. 435 kc w odrębnym przepisie zdaje się sugerować, iż odpowiedzialność na zasadzie ryzyka może, ale nie musi wchodzić w grę w sytuacji szkód w środowisku. Umieszczenie art. 324 PrOŚ bezpośrednio za zasadniczym przepisem dotyczącym odpowiedzialności cywilnej za takie szkody może dawać podstawy, by sądzić, iż zamiarem ustawodawcy było wyjaśnienie, że w braku zaistnienia przesłanek określonych w art. 435 kc w zw. z art. 324 PrOŚ (chodzi przede wszystkim o rodzaj podmiotu wyrządzającego szkodę), należy stosować art. 323 PrOŚ. Odpowiedzialność z art. 435 kc nie jest bowiem uzależniona od kryterium bezprawności, a zatem jego zastosowanie w związku z art. 323 PrOŚ kłóciłoby się z wyrażonym w tym przepisie wymogiem jej wykazania. Wobec powyższego należy przyjąć, iż przedsiębiorstwa i zakłady przemysłowe muszą liczyć się z ryzykiem związanym ze swoją działalnością, dlatego ich odpowiedzialność za szkody w środowisku będzie surowsza. Natomiast inne podmioty powinny odpowiadać właśnie na zasadzie bezprawności (skoro ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie zasady winy), gdyż nie byłoby uzasadnione, aby ich odpowiedzialność była tak samo surowa, jak odpowiedzialność profesjonalistów. Niemniej jednak należy zauważyć, iż konstrukcja i wzajemna relacja art. 323 i 324 PrOŚ, jak również związek pomiędzy tymi przepisami a regulacją kodeksową może budzić wątpliwości i w tym zakresie przepisy te wymagają korekty, tak aby dostosować je do ogólnej systematyki zasad odpowiedzialności, a jednocześnie nie dublować unormowań kodeksu cywilnego.

Artykuł 323 PrOŚ dotyczy zarówno sytuacji, gdy szkoda została już wyrządzona, jak i samego bezpośredniego zagrożenia szkodą. Przez zagrożenie szkodą można również rozumieć takie immisje, które jednocześnie grożą powstaniem określonego uszczerbku majątkowego. Na podstawie tego przepisu można dochodzić:

- przywrócenia stanu zgodnego z prawem- aktualne wydają się tutaj zawarte w niniejszym rozdziale uwagi na temat różnicy pomiędzy „przywróceniem stanu zgodnego z prawem” a „przywróceniem stanu poprzedniego”,
- podjęcia odpowiednich środków zapobiegawczych, w szczególności poprzez zamontowanie instalacji lub urządzeń zabezpieczających przed zagrożeniem lub naruszeniem,
- zaprzestania działalności powodującej zagrożenie lub naruszenie, jednakże tylko w wypadku, gdy zastosowanie środków zapobiegawczych jest niemożliwe lub

nadmiernie utrudnione. Jest to środek ostateczny, dlatego też powinien być stosowany ze szczególną ostrożnością, jednakże w literaturze wskazuje się, iż koresponduje on z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, w związku z czym jego zasadność (oczywiście w najpoważniejszych przypadkach) nie powinna budzić kontrowersji<sup>677</sup>.

Artykuł 323 PrOŚ nie daje natomiast podstaw do żądania odszkodowania pieniężnego, co nie oznacza jednak, że w przypadku, gdy środki określone w tym przepisie okażą się niewystarczające dla naprawienia poniesionego przez poszkodowanego uszczerbku (nie mają one zresztą charakteru kompensacyjnego), pozostaje on bez ochrony. Możliwość dochodzenia odszkodowania wynika bowiem z przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących odpowiedzialności deliktowej, spośród których szczególne znaczenie będą mieć art. 415 i 435 kc. Jednakże przepisy PrOŚ ustanawiają podstawę roszczenia regresowego w postaci art. 326 PrOŚ, zgodnie z którym podmiotowi, który naprawił szkodę w środowisku, przysługuje względem sprawcy szkody roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na ten cel, przy czym wysokość roszczenia ogranicza się w tym przypadku do poniesionych uzasadnionych kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. Roszczenie to obejmuje zarówno zwrot nakładów w naturze, jak i w formie pieniężnej<sup>678</sup>, jednakże razi tutaj odmiennność od treści art. 323 PrOŚ, który używa sformułowania „przywrócenie stanu zgodnego z prawem”, a nie „przywrócenie stanu poprzedniego”. Ten brak konsekwencji ustawodawcy można wytłumaczyć jedynie tym, iż roszczenie regresowe, o którym mowa w art. 326 PrOŚ obejmować ma tylko koszty „uzasadnione”, co przemawiałoby za przyjęciem formuły „przywrócenia stanu poprzedniego”, która jest węższa niż „przywrócenie stanu zgodnego z prawem”. Wydaje się jednak, iż z uwagi na *ratio legis* całej ustawy, której nadrzędnym celem jest ochrona środowiska, priorytetem powinno być zawsze przywrócenie stanu zgodnego z prawem i dlatego też podmiot odpowiedzialny za szkodę w środowisku powinien być obowiązany do zwrotu wszelkich kosztów tej restytucji.

Warto zauważyć, iż zgodnie z art. 325 PrOŚ, odpowiedzialności za szkody wyrządzone oddziaływaniem na środowisko nie wyłącza okoliczność, że działalność będąca przyczyną powstania szkód jest prowadzona na podstawie decyzji i w jej

---

677 Zob. J. Ciechanowicz-McLean i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 514.

678 Zob. ibidem, s. 518; M. Bar [w:] M. Górski i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, op. cit., s. 1120.

granicach. Ustawodawca wyraził tu zatem wprost to, co od dawna podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie odnośnie roszczeń negatoryjnych, posesoryjnych i odszkodowawczych. Tę regulację należy ocenić pozytywnie.

Ważnym z punktu widzenia ochrony poszkodowanych przepisem jest także art. 327 PrOŚ, na mocy którego każdy, komu przysługują roszczenia określone w art. 322-326 PrOŚ, wraz z wniesieniem powództwa może żądać, aby sąd zobowiązał osobę, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, do udzielenia informacji niezbędnych do ustalenia zakresu tej odpowiedzialności, przy czym koszty przygotowania informacji ponosi pozwany, chyba że powództwo okazało się bezzasadne. Niewątpliwie bowiem przepis ten ułatwia powodowi wykazanie, iż zachodzą przesłanki odpowiedzialności z art. 322-326 PrOŚ.

Dla problematyki ochrony przed immisjami spowodowanymi oddziaływaniem na środowisko znaczenie mają także regulacje tytułu II, działu IX PrOŚ, dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska. Jak już wspomniano w niniejszej pracy, możliwość ograniczenia prawa własności jest dopuszczalna ze względu na ochronę powszechnie uznanych wartości, do których należy m. in. ochrona środowiska (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Dlatego też w niektórych sytuacjach właściciele nieruchomości muszą znosić pewne niedogodności i zakłócenia uzasadnione potrzebami ochrony środowiska. Jednakże ze względu na zasady współżycia społecznego należy zapewnić właścicielom, których prawo zostało w ten sposób ograniczone możliwość stosownej rekompensaty w postaci odszkodowania lub wykupu nieruchomości. Dla tematyki niniejszej pracy najbardziej istotna jest regulacja roszczeń związanych z ustanowieniem tzw. obszarów ograniczonego użytkowania, bowiem w tych przypadkach ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości polega zwykle na konieczności znoszenia uciążliwych oddziaływań wynikających z sąsiedztwa określonych obiektów.

Zgodnie z art. 135 ust. 1 PrOŚ, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko<sup>679</sup>, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych

---

679 Tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 1235.

i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar ten tworzy w drodze uchwały sejmik województwa lub rada powiatu (art. 135 ust. 2 i 3 PrOŚ).

Obszar ograniczonego użytkowania jest zatem instrumentem pozwalającym na pogodzenie konieczności istnienia wymienionych powyżej obiektów o dużej uciążliwości dla otoczenia z wymogami ochrony środowiska. Skoro bowiem nawet pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska na terenie sąsiadującym z tego typu obiektem, ważnym z punktu widzenia interesów ogółu, to zasadne jest nadanie temu terenowi szczególnego statusu prawnego, a jednocześnie ustanowienie mechanizmów pozwalających chronić interesy właścicieli nieruchomości położonych na tym obszarze.

Podstawą do żądania rekompensaty z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest art. 129 ust. 1 PrOŚ, który stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Natomiast w myśl ust. 2 omawianego przepisu, w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać, odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe roszczenia przysługują także użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie odszkodowawcze- również osobom, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. Z roszczeniami tymi można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a w sprawach tych roszczeń nie stosuje się omówionych już w niniejszej pracy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 136 ust. 2 PrOŚ, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru



ograniczonego użytkowania<sup>680</sup>.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25.05.2012r., sygn. akt I CSK 509/2011<sup>681</sup>, stwierdził, że „szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 PrOŚ jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znieść dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania *immisje*”. W doktrynie i orzecznictwie prezentuje się bowiem pogląd, zgodnie z którym ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wyłącza możliwość wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 kc<sup>682</sup>. Jak ujął to Sąd Najwyższy, „o ile właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania *immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.*” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24.02.2010r., sygn. akt III CZP 128/2009<sup>683</sup>). R. Trzaskowski jest zdania, iż pomiędzy takim stanowiskiem a tezą, zgodnie z którą sama zgodność danego działania z decyzjami czy normami administracyjnymi nie przesądza o bezzasadności roszczenia negatoryjnego, nie zachodzi sprzeczność, bowiem w przypadku obszaru ograniczonego użytkowania jego podstawowym celem jest właśnie legalizacja przekroczeń standardów jakości środowiska na objętym nim terenie<sup>684</sup>.

W mojej opinii, uzasadnienia dla tego poglądu należałoby raczej poszukiwać w kryteriach określonych w art. 144 kc, bowiem ustalenie, iż dany teren stanowi obszar ograniczonego użytkowania w sposób oczywisty wpływa na ocenę przesłanek przeciętnej miary- społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Można jednakże uznać powyższe stanowisko Sądu Najwyższego w przedmiocie wyłączenia roszczenia negatoryjnego za kontrowersyjne. O ile bowiem zgodzić się trzeba, iż pewne obiekty użyteczności publicznej muszą funkcjonować i żądanie całkowitego zaniechania pochodzących z nich oddziaływań byłoby równoznaczne z ich likwidacją i tym samym sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, o tyle nie można przecież wykluczyć możliwości powstania nowych

---

680 Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.12.2013r., sygn. akt II CSK 161/2013, Lex Polonica nr 8278626; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 09.04.2014r., sygn. akt I ACa 144/2014, Lex Polonica nr 8364983; M. Górski, *Prawo własności a ochrona środowiska* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004, s. 70.

681 Lex Polonica nr 4001192.

682 Zob. M. Bielecki, *Roszczenia właściciela nieruchomości związane z hałasem emitowanym przez lotnisko*, *Nieruchomości* 2013/7, s. 3.

683 Lex Polonica nr 2145228.

684 Zob. R. Trzaskowski, *Odpowiedzialność...*, op. cit., s. 126-127.

rozwiązań technologicznych pozwalających na zmniejszenie uciążliwości tych oddziaływań, co dawałoby podstawę do roszczenia negatoryjnego w zakresie ich ograniczenia. Stan braku dostępności takich rozwiązań, będący przesłanką ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest bowiem ustalany na chwilę jego utworzenia i w związku z dynamicznym postępem techniki nie musi być stanem trwałym. To zresztą może być główny argument przeciwko tworzeniu takich obszarów. Dlatego też w razie pojawienia się nowych środków zmniejszających immisje należałoby, moim zdaniem, dopuścić możliwość wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym nawet w sytuacji, gdy sprawa dotyczy obszaru ograniczonego użytkowania.

Treść art. 129 PrOŚ należy moim zdaniem rozumieć w ten sposób, iż roszczenia o wykup nieruchomości i o odszkodowanie przysługują alternatywnie. Również w doktrynie wskazuje się, iż niemożliwość lub ograniczenie korzystania z nieruchomości wiąże się zawsze z powstaniem szkody w postaci obniżenia jej wartości, a zatem roszczenie o wykup nie ma pierwszeństwa przed roszczeniem odszkodowawczym i podmiot uprawniony może zamiast wykupu nieruchomości dochodzić odszkodowania<sup>685</sup>. Niedopuszczalna jest jednak kumulacja tych roszczeń, a zatem właściciel musi dokonać wyboru, czy dochodzić wykupu nieruchomości, czy też odszkodowania z tytułu zmniejszenia jej wartości<sup>686</sup>

W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 PrOŚ może pojawić się pytanie o jego stosunek do roszczeń przysługujących na podstawie art. 322-327 PrOŚ, jak również na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż „*przepisy art. 435 kc w zw. z art. 322 PrOŚ i art. 129 PrOŚ przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności*” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09.04.2010r., sygn. akt III CZP 17/2010<sup>687</sup>). Z kolei w wyroku z 12.12.2008r., sygn. akt II CSK 367/2008<sup>688</sup> tenże Sąd, w sprawie dotyczącej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego w związku z budową lotniska wojskowego wskazał, że „*wykluczenie art. 129 ust. 2 PrOŚ jako podstawy prawnej dochodzonego roszczenia odszkodowawczego nie oznacza jednak, że nie było podstaw do oceny jego zasadności na innej podstawie prawnej. Zakres przytoczonych przez powodów okoliczności faktycznych na uzasadnienie dochodzonego roszczenia pozwalał bowiem na ocenę*

---

685 Zob. E. Janeczko, *Niektóre cywilnoprawne problemy ochrony środowiska*, Rejent 2002/11, s. 63.

686 Zob. M. Bielecki, *Roszczenia...*, op. cit., s. 3-4.

687 Lex Polonica nr 2221416.

688 Lex Polonica nr 1974595.

powództwa na podstawie art. 435 kc w zw. z art. 322 PrOŚ.” Dlatego też, zwłaszcza z uwagi na stosunkowo krótki (2-letni) termin do wystąpienia z roszczeniem opartym na art. 129 PrOŚ należy dopuścić także możliwość dochodzenia odszkodowania na innej podstawie prawnej. Skoro bowiem, jak już wspomniano, również w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego za szkodę można uznać także obniżenie wartości nieruchomości, to nie ma przeszkód dla dochodzenia naprawienia tej szkody w oparciu o te przepisy, z uwzględnieniem modyfikacji określonych w art. 322 i nast. PrOŚ.

### **§ 8 Roszczenie o wstrzymanie budowy (art. 347 kc)**

Środkiem ochrony przed immisjami może być również roszczenie o wstrzymanie budowy, uregulowane w art. 347 kc. Zgodnie z § 1 tego przepisu, posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody. Natomiast § 2 stanowi, iż roszczenie to może być dochodzone przed rozpoczęciem budowy, jednakże wygasa ono, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu miesiąca od rozpoczęcia budowy.

Artykuł 347 kc jest wprawdzie umieszczony wśród przepisów dotyczących posiadania i jego ochrony, ale niewątpliwie z roszczenia o wstrzymanie budowy może skorzystać również właściciel nieruchomości. Legitymacja czynna do wystąpienia z tym roszczeniem przysługuje każdemu posiadaczowi nieruchomości, w tym także zależnemu, jak również posiadaczowi służebności<sup>689</sup>. Natomiast legitymowany biernie będzie każdy, kto dokonuje robót budowlanych w sposób grożący naruszeniem cudzego posiadania lub wyrządzeniem innej osobie szkody<sup>690</sup>. W praktyce będzie to zatem najczęściej właściciel nieruchomości sąsiedniej, na której prowadzona jest budowa, ale może to być każda osoba, na której rzecz budowa jest prowadzona, niezależnie od tytułu prawnego do zabudowywanej nieruchomości, jak również sam przedsiębiorca budowlany<sup>691</sup>.

Na temat pojęcia budowy, o której mowa w art. 347 kc wypowiedział się Sąd

---

689 Zob. B. Lackoroński [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 1; A. Kubas, *Roszczenie o wstrzymanie budowy*, Palestra 1971/6, s. 11.

690 Zob. W. Kocon, *Zakaz dokonywania robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia*, NP 1975/12, s. 1556.

691 Tak W. Kocon- zob. tenże: *Zakaz...*, op. cit., s. 1556.

Najwyższy w uchwale z dnia 30.08.1969r., sygn. akt III CZP 68/68<sup>692</sup>, w której stwierdził, iż „przez budowę w znaczeniu art. 347 kc należy rozumieć wznoszenie budynku lub innego urządzenia, którego znaczna wartość usprawiedliwia- ze względu na interes społeczno-gospodarczy i interes dokonującego budowy- zakaz rozebrania tego urządzenia na żądanie posiadacza gruntu, mimo że jego posiadanie zostało na skutek tego rodzaju budowy naruszone; wznoszenie płotu lub innego ogrodzenia z reguły nie odpowiada tym wymaganiom. (...) Skoro mianowicie chodzi w tych przepisach (art. 347 kc- przyp. aut.) o zapobieżenie marnotrawstwu gospodarczemu, to można je stosować tylko w wypadku takiego procesu budowania, który prowadzi do wzniesienia obiektu o znaczniejszej wartości. Takim obiektem jest w naszych warunkach z reguły budynek, inne zaś urządzenie- zależnie od jego charakteru i wartości. Rzecz oczywista, ogrodzenie- zwłaszcza gdy chodzi o ogrodzenie na nieznacznym odcinku (np. dla urządzenia bramy)- tym wymaganiom nie odpowiada, choć nie można wyłączyć, że wyjątkowo może wchodzić w rachubę ogrodzenie o specjalnych urządzeniach, którego koszt może być bardzo znaczny”.

W doktrynie wskazuje się, iż powyższy pogląd Sądu Najwyższego stanowi zawężenie językowej wykładni art. 347 kc, z której przecież wynika, że roszczenie, o którym mowa w tym przepisie powstaje w wypadku każdej budowy. Sąd Najwyższy ogranicza bowiem pojęcie budowy w rozumieniu tego przepisu tylko do takiej budowy, której skutki mogą być na tyle znaczące, że ich usunięcie może naruszyć interes społeczno-gospodarczy prowadzącego budowę lub zasady współzycia społecznego<sup>693</sup>. Zasadność takiego stanowiska może jednak budzić wątpliwości, bowiem w istocie sądowy nakaz wstrzymania każdej budowy, niezależnie od jej znaczenia społeczno-gospodarczego, stanowi ingerencję w prawa tego, kto tę budowę prowadzi. Skutki budowy należałoby natomiast, w myśl art. 347 kc rozpatrywać przede wszystkim z punktu widzenia osoby przez tę budowę zagrożonej i ochrony jej interesów. Stan zagrożenia może przecież powstać nawet w związku z budową nieznaczej wartości i rozmiarów, a wyłączenie możliwości wystąpienia z roszczeniem o jej wstrzymanie doprowadziłoby do znacznego ograniczenia ochrony prawnej posiadacza nieruchomości zagrożonej, który musiałby poszukiwać możliwości powstrzymania procesu budowlanego w drodze administracyjnej. Wydaje się zatem, iż pojęcie budowy w rozumieniu art. 347 kc obejmować powinno każdą budowę, której sposób prowadzenia

---

692 Lex Polonica nr 296539.

693 Zob. B. Lackoroński [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 1.

grozi naruszeniem cudzego posiadania bądź wyrządzeniem innej osobie szkody.

W wyroku z dnia 04.07.1969r., sygn. akt III CRN 462/68<sup>694</sup> Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż *„przepis art. 347 kc może znaleźć zastosowanie zarówno wtedy, gdy pozwany buduje bez pozwolenia władz budowlanych, jak i wtedy gdy buduje za pozwoleniem na budowę”*. Stanowisko to, samo w sobie słuszne, stanowić może jeszcze jeden argument przemawiający za szerokim rozumieniem pojęcia budowy, o której mowa w art. 347 kc, bowiem w przypadku pozbawienia posiadaczy możliwości wystąpienia z roszczeniem o wstrzymanie budowy w przypadku budów o pomniejszym znaczeniu, uzyskanie ochrony prawnej na drodze administracyjnej może okazać się utrudnione, gdyż dla organów administracyjnych okoliczność, iż budowa jest prowadzona na podstawie stosownego zezwolenia będzie raczej przesądzała o jej legalności, zaś wzruszenie ostatecznego pozwolenia na budowę również będzie niełatwe.

Z treści art. 347 § 2 kc wynika jednoznacznie, iż roszczenie o wstrzymanie budowy przysługuje nie tylko w wypadku budowy już rozpoczętej, ale także dopiero planowanej- może być bowiem dochodzone także przed rozpoczęciem budowy.

Dla skuteczności roszczenia o wstrzymanie budowy ustawodawca wymaga, aby budowa ta mogła naruszyć posiadanie innej osoby lub grozić wyrządzeniem jej szkody. Dla wyjaśnienia tych przesłanek roszczenia o wstrzymanie budowy warto odwołać się do poglądów orzecznictwa w kwestii wykładni przepisu, który może stanowić łączną z art. 347 kc podstawę dochodzenia tego roszczenia. Przepisem tym jest art. 147 kc, zgodnie z którym właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.04.2007r., sygn. akt III CSK 431/2006<sup>695</sup>, *„według art. 147 kc nie jest potrzebna pewność utraty oparcia przez nieruchomość w wyniku robót ziemnych dokonywanych na sąsiednim gruncie. Wystarczy, że w konkretnych okolicznościach można spodziewać się, że dokonywane roboty spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt, przy czym niebezpieczeństwo to nie musi być bezpośrednie, bliskie. Przepis art. 147 kc nie zakreśla bowiem obawie o utratę oparcia przez sąsiednią nieruchomość żadnych granic czasowych. Z art. 147 kc wynika, że przepis ten zakazuje dokonywania robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia nawet w odległej przyszłości, jeśli utrata ta będzie pozostawać w związku przyczynowym z*

---

694 Lex Polonica nr 296536.

695 Lex Polonica nr 1598376.

*dokonanymi robotami ziemnymi*".

Stan zagrożenia naruszeniem posiadania lub wyrządzeniem szkody, o którym mowa w art. 347 kc powinno się rozumieć podobnie. Niekoniecznie zatem musi to być niebezpieczeństwo bezpośrednie (inaczej niż w wypadku roszczenia prewencyjnego z art. 439 kc<sup>696</sup>), co zresztą trudno wykazać zwłaszcza w wypadku budowy dopiero planowanej, ale niebezpieczeństwo to musi być realne w świetle zasad doświadczenia życiowego. Roszczenie o wstrzymanie budowy z art. 347 można zatem wykorzystać jako środek ochrony przed immisjami zarówno w przypadku immisji pozytywnych, wkraczających w bezpośrednio dostrzegalny sposób w sferę uprawnień posiadacza sąsiedniej nieruchomości (np. osuwanie się ziemi czy odpływ wody wskutek budowy), ale także w przypadku immisji niematerialnych, związanych z samym poczuciem zagrożenia, spowodowanym budową obiektu, który może zagrażać bezpieczeństwu. W sytuacji immisji niematerialnych powód powinien jednak wykazać, iż zagrożenie istnieje obiektywnie, a nie jest tylko subiektywnym wytworem jego wyobraźni- może zatem być konieczne zasięgnięcie opinii biegłego.

Dla skuteczności roszczenia z art. 347 kc nie jest konieczne wykazanie winy lub złej wiary po stronie budującego<sup>697</sup>. Uważam jednak, że podobnie jak w przypadku roszczenia negatoryjnego, a także- jeżeli mamy do czynienia z groźbą wyrządzenia szkody- roszczenia prewencyjnego z art. 439 kc, zachowanie budującego powinno być w przypadku roszczenia o wstrzymanie budowy rozpatrywane w kategoriach obiektywnej bezprawności. Tego rodzaju sposób prowadzenia budowy, który zagraża naruszeniem posiadania innej osoby, a nawet wyrządzeniem jej szkody, musi być bowiem uznany za niezgodny z prawem. Warto jednak po raz kolejny podkreślić, że dla oceny bezprawności nie ma znaczenia fakt prowadzenia budowy na podstawie stosownego pozwolenia.

Odnosnie do przesłanki zagrożenia naruszeniem posiadania, w doktrynie podkreśla się, iż chodzi nie tylko o zagrożenie fizycznym zajęciem gruntu lub jego części bądź też naruszeniem jego substancji (np. osunięciem się ziemi), ale także o zagrożenie niedozwolonymi immisjami, których źródłem mógłby być wzniesiony obiekt<sup>698</sup>. Roszczenie o wstrzymanie budowy przysługuje także wówczas, gdy sam obiekt, nawet po ukończeniu budowy, nie zakłócałby jeszcze posiadania, a dopiero jego

---

696 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 9.

697 Zob. A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 17.

698 Zob. A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 16.

użytkowanie naruszałoby sferę uprawnień innego posiadacza<sup>699</sup>.

Ponieważ art. 347 kc posługuje się pojęciem „naruszenie posiadania”, może powstać pytanie o stosunek roszczenia o wstrzymanie budowy do roszczenia posesoryjnego z art. 344 kc. A. Kubas stoi na stanowisku, że roszczenie z art. 347 kc jest szczególnym rodzajem roszczenia posesoryjnego<sup>700</sup>. Z kolei zdaniem E. Skowrońskiej-Bocian, w sytuacji odpowiadającej hipotezie art. 347 kc wyłączona jest ochrona posesoryjna z art. 344 kc, choćby zachowanie zakłócające nosiło cechy samowoli<sup>701</sup>. Podobny pogląd prezentuje także B. Lackoroński<sup>702</sup>. Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 07.12.1970r., sygn. akt III CZP 75/70<sup>703</sup> uznał, że *„roszczenie posesoryjne powstałe w związku z wkroczeniem osoby, która dopuściła się naruszenia posiadania na przedmiot posiadania nie jest roszczeniem o wstrzymanie budowy w rozumieniu art. 347 kc. (...) W wypadku, gdy przy wznoszeniu budowy dochodzi do wkroczenia na grunt innego posiadacza- czy to dlatego, że budynek w całości wznoszony jest na jego gruncie, czy też dlatego, że tylko częściowo na ten grunt zachodzi- w rachubę wchodzi nie zagrożenie naruszenia posiadania (lub wyrządzenia szkody), lecz już dokonane naruszenie tego posiadania, a więc stan faktyczny przewidziany w art. 344 kc”*. Należy zatem uznać, iż roszczenie o wstrzymanie budowy nie jest odmianą roszczenia posesoryjnego, a hipotezy norm art. 344 i 347 kc są rozłączne- art. 344 kc odnosi się bowiem do już dokonanych naruszeń posiadania, a art. 347- tylko do samego zagrożenia takim naruszeniem, a więc do stanów potencjalnych<sup>704</sup>. Zarazem jednak w literaturze wskazuje się, iż w razie już dokonanego samowolnego naruszenia posiadania, formuła art. 344 kc jest na tyle pojemna, że pochłania także roszczenie z art. 347 kc<sup>705</sup>.

W związku z przyjęciem tezy o rozłączności hipotez art. 344 i 347 kc można także rozstrzygnąć inny problem- rodzaju roszczeń przysługujących w sytuacji, gdy budowa przekracza granice nieruchomości. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12.09.1974r., sygn. akt III CZP 54/74<sup>706</sup>, *„w wypadku wznoszenia budynku częściowo na nieruchomości budującego, a częściowo na nieruchomości sąsiedniej*

---

699 Ibidem.

700 A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 19.

701 Zob. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, op. cit., s. 1240.

702 Zob. B. Lackoroński [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 2.

703 Lex Polonica nr 296546.

704 Zob. B. Lackoroński [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 2.

705 Ibidem.

706 Lex Polonica nr 296562.

*posiadaczowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje co do robót podjętych na tej nieruchomości roszczenie posesoryjne przewidziane w art. 344 kc. (...) Dopóty, dopóki roboty są prowadzone tylko na nieruchomości budującego, dla posiadacza nieruchomości sąsiedniej może powstać tylko roszczenie o wstrzymanie budowy (oczywiście, jeśli spełnione są przesłanki określone w art. 347 kc). Z chwilą jednak, gdy roboty zostają rozszerzone na grunt sąsiedni, posiadanie tego gruntu zostaje bezpośrednio naruszone". Z powyższego wynika, iż roszczenie z art. 347 kc przysługuje tylko w razie budowy na gruncie nienależącym do osoby, która z tym roszczeniem występuje.*

Odnosnie do porównania roszczenia o wstrzymanie budowy i roszczenia posesoryjnego, może pojawić się jeszcze jedno pytanie- czy do roszczenia o wstrzymanie budowy należy stosować przepisy art. 478 i 479 kpc, regulujące postępowanie w sprawach o naruszenie posiadania. A. Kubas udziela odpowiedzi pozytywnej, co jest konsekwencją uznania przez tego Autora roszczenia o wstrzymanie budowy za szczególny rodzaj roszczenia posesoryjnego<sup>707</sup>. Natomiast P. Osowy i P. Pełczyński są temu przeciwni, wskazując, iż art. 478 i 479 kc w sposób wyraźny odnoszą się tylko do postępowania w sprawach o naruszenie posiadania, natomiast roszczenie z art. 347 kc dotyczy samego stanu zagrożenia, a nie naruszenia posiadania- dla tego roszczenia właściwy jest zatem normalny tryb postępowania procesowego<sup>708</sup>.

W świetle przytoczonych powyżej poglądów doktryny i orzecznictwa w kwestii rozłączności hipotez art. 344 i 347 kc za słuszne należy uznać to drugie stanowisko, aczkolwiek podzielić trzeba opinię, iż jest to sytuacja niekorzystna dla powoda, bowiem roszczenie o wstrzymanie budowy- na co wskazuje już choćby bardzo krótki, bo zaledwie miesięczny termin do jego dochodzenia- powinno, podobnie jak roszczenie posesoryjne, cechować się szybkością, uproszczeniem i odformalizowaniem, aby zapewnić sprawną i skuteczną ochronę praw posiadacza<sup>709</sup>.

Jeżeli chodzi o przesłankę zagrożenia szkodą, to Sąd Najwyższy w cytowanym już wyroku z dnia 04.07.1969r., sygn. akt III CRN 462/68 wyjaśnił, iż pojęcie szkody w rozumieniu art. 347 kc obejmuje uszczerbek wynikający z jakiegokolwiek pogorszenia stanu nieruchomości lub jej części składowych, umniejszający jej wartość, przy czym uszczerbek ten może być następstwem zarówno naruszenia substancji

---

707 Zob. A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 19.

708 Zob. P. Osowy, P. Pełczyński, *Sądowa...*, op. cit., s. 16-17; P. Osowy, *Roszczenie...*, op. cit., s. 94 i nast.

709 Zob. P. Osowy, P. Pełczyński, *Sądowa...*, op. cit., s. 16.



nieruchomości, jak i przestrzeni nad i pod jej powierzchnią. W zakresie hipotezy art. 347 kc, w którym mowa o zagrożeniu szkodą, roszczenie o wstrzymanie budowy jest podobne do roszczenia prewencyjnego z art. 439 kc. Żądanie wstrzymania budowy niewątpliwie może być także jednym ze środków odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa, określonych przez art. 439 kc. Osoba zagrożona powinna sama, w zależności od okoliczności konkretnego przypadku, dokonać wyboru korzystniejszego dla niej roszczenia, aczkolwiek w doktrynie zwraca się uwagę, że decydująca może się okazać możliwość wykazania bezpośredniości zagrożenia szkodą- taki wymóg ustanawia bowiem art. 439 kc, natomiast nie przewiduje go art. 347 kc, który pod tym względem jest dogodniejszy dla zagrożonego<sup>710</sup>.

Treścią roszczenia z art. 347 kc jest żądanie wstrzymania budowy. Żądanie to przysługuje jednak tylko wtedy, gdy budowa nie została jeszcze zakończona, natomiast nie można na podstawie art. 347 kc domagać się usunięcia już wybudowanych obiektów- w takiej sytuacji właściwe będzie roszczenie posesoryjne lub negatoryjne<sup>711</sup>. Dla ustalenia, czy budowa jeszcze trwa, nie jest istotne, czy na chwilę wystąpienia z powodztwem są prowadzone jakieś roboty; chodzi bowiem o sam dostrzegalny fakt nieukończenia wznoszonego obiektu i prawdopodobieństwo podjęcia robót w niedalekiej przyszłości<sup>712</sup>. W razie dochodzenia roszczenia z art. 347 kc przed rozpoczęciem budowy, przez wstrzymanie budowy należy rozumieć zakaz jej rozpoczęcia<sup>713</sup>.

Artykuł 347 kc nie daje natomiast podstaw do żądania jakiegokolwiek formy rekompensaty pieniężnej lub zabezpieczenia, o którym mowa w art. 439 kc, ani też podjęcia działań pozytywnych, polegających np. na zabezpieczeniu terenu sąsiedniej nieruchomości przed możliwymi negatywnymi skutkami budowy czy też zainstalowaniu na budowie urządzeń zapobiegających ewentualnej szkodzie. W takich przypadkach osoba, której prawa zostały przez tę budowę naruszone, może wystąpić z innym roszczeniem- odszkodowawczym, prewencyjnym, negatoryjnym bądź posesoryjnym.

---

710 Zob. W. Borysiak [w:] K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, op. cit., s. 9.

711 Zob. A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 17.

712 Ibidem.

713 Zob. A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 17.

## **§ 9 Roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali**

W przypadku uciążliwych oddziaływań w stosunkach pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali skutecznym środkiem ochrony przed immisjami może okazać się także roszczenie, o którym mowa w art. 16 ustawy o własności lokali. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Natomiast ust. 2 stanowi, iż właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Ponieważ dla problematyki niniejszej pracy interesująca jest tylko ta część przytoczonego przepisu, która odnosi się do stwarzania przez właściciela szeroko pojętych uciążliwości w stosunkach sąsiedzkich, jedynie ona będzie przedmiotem omówienia.

Roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali aktualizuje się w przypadku rażącego naruszenia przez właściciela wyodrębnionego lokalu swoich obowiązków. Obowiązki te normuje art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel jest obowiązany m.in. utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego oraz korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli.

Jeżeli chodzi o porządek domowy, to jak już wspomniano w niniejszej pracy, wspólnota mieszkaniowa może uchwalić tzw. regulamin porządku domowego, który jednakże nie może ingerować w uprawnienia właścicieli poszczególnych lokali. W braku takiego regulaminu, czy też innych uchwał wspólnoty normujących określone kwestie związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, należy odwołać się ustalonych w tym względzie zwyczajów<sup>714</sup>. Istotnym kryterium oceny, czy doszło do naruszenia porządku domowego są także zasady współżycia społecznego, które na mocy art. 140 kc obowiązują wszystkich właścicieli nieruchomości, niezależnie od tego,

---

714 Zob. E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995/3, s. 20.

czy jej przedmiotem jest budynek, grunt czy lokal. Artykuł 16 ust. 1 ustawy o własności lokali wymaga, aby dla skuteczności określonego w nim roszczenia wykazać, iż wykraczanie właściciela lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu miało charakter rażący lub uporczywy. Z rażącym naruszeniem porządku domowego mamy do czynienia wówczas, gdy zachowanie właściciela stwarza znaczne uciążliwości w korzystaniu z innych lokali lub nieruchomości wspólnej<sup>715</sup>. Nie ma przy tym znaczenia, czy uciążliwości te dotyczą całej nieruchomości wspólnej, czy tylko jej części, wszystkich lokali, kilku z nich, a nawet tylko jednego lokalu<sup>716</sup>. W literaturze wskazuje się, że przy ocenie, czy mamy do czynienia z naruszeniem rażącym, warto odwołać się do art. 144 kc, a zwłaszcza do kryterium przeciętnej miary<sup>717</sup>. Z kolei uporczywość oznacza kontynuowanie przez właściciela lokalu niewłaściwego postępowania, pomimo zwracania się przez zarząd wspólnoty lub właścicieli innych lokali o jego zaprzestanie<sup>718</sup>.

Natomiast przez niewłaściwe zachowanie, czyniące korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, należy rozumieć każde obiektywnie naganne postępowanie, wskutek którego właściciele pozostałych lokali doznają istotnych zakłóceń w korzystaniu z tych lokali bądź z nieruchomości wspólnej. Dla oceny tej przesłanki również pomocne będą kryteria określone w art. 144 kc.

Właściciel lokalu odpowiada także za zachowanie swoich domowników, jak również osób, które z jego lokalu korzystają na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnorzeczowego lub obligacyjnego<sup>719</sup>.

Legitymowana czynnie do wystąpienia z omawianym roszczeniem jest wspólnota mieszkaniowa, przy czym w judykaturze wskazuje się, że „wystąpienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej

---

715 Zob. R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 6, Warszawa 2012, s. 152-153; A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 392.

716 Ibidem.

717 Zob. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 391; E. Drozd, *Prawa...*, op. cit., s. 18-19; K. Hryćków, *Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali- uwagi krytyczne*, Rejent 2000/1, s. 144.

718 Zob. R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 152; A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 392.

719 Zob. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 389; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, op. cit., s. 279; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2008, s. 140; K. Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, Bielsko-Biała 1999, s. 40; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 69.

*skuteczności wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały*” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 08.11.2001r., sygn. akt I ACa 841/2001<sup>720</sup>). Warto jednak zwrócić uwagę na przepisy ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>721</sup>, które ustanawiają uzupełniające regulacje w zakresie sposobu dochodzenia roszczenia, o którym mowa. Jeżeli sprawa dotyczy lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności, a zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia mieszkaniowa na zasadach określonych w rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to zgodnie z art. 27 ust. 5 tejże ustawy, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Ta sama ustawa wprowadza także wyjątek od reguły, zgodnie z którym roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali dotyczy tylko lokali stanowiących odrębną własność, bowiem na mocy art. 17 (10) tej ustawy, z roszczeniem tym można wystąpić w drodze odpowiedniego zastosowania przepisu art. 16 ustawy o własności lokali również w przypadku, gdy osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat bądź rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Treścią omawianego roszczenia jest żądanie nakazania przez sąd licytacyjnej sprzedaży lokalu. Sprzedaż ta odbywa się na podstawie przepisów kpc o egzekucji z nieruchomości. Suma pieniężna uzyskana ze sprzedaży przysługuje osobie, którą pozbawiono własności lokalu<sup>722</sup>. Sąd orzeka także o obowiązku opróżnienia takiego lokalu przez dotychczasowego właściciela<sup>723</sup>. Niektórzy autorzy wskazują także, iż roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali obejmuje również żądanie wykluczenia właściciela- członka wspólnoty mieszkaniowej z tej wspólnoty<sup>724</sup>- istotnie skutek taki następuje w razie uwzględnienia powództwa. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego ani do lokalu socjalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów,

---

720 Lex Polonica nr 357982.

721 Tekst jedn.: Dz. U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 ze zm.

722 E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, op. cit., s. 282.

723 G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 140.

724 Zob np. A. Turlej [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 397 i powołana tam literatura.

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>725</sup> - nie jest on bowiem lokatorem w rozumieniu przepisów tej ustawy<sup>726</sup>.

Instytucja roszczenia z art. 16 ustawy o własności lokali spotkała się z krytyką w doktrynie, przy czym głównym zarzutem była nadmierna ingerencja w prawo własności, czyniąca z tego roszczenia środek o charakterze represyjnym i zbyt drastycznym w skutkach<sup>727</sup>. Omawiany przepis był nawet przedmiotem badania ze strony Trybunału Konstytucyjnego, który jednak stwierdził, iż nie narusza on ustawy zasadniczej<sup>728</sup>. Podnosi się jednak również, iż roszczenie to jest skutecznym środkiem ochrony praw właścicieli lokali, a także, iż faktyczne wywłaszczenie niewłaściwie zachowującego się właściciela nie oznacza doprowadzenia do jego bezdomności, bowiem w wyniku licytacji uzyskuje on cenę swego lokalu, za którą może nabyć inny lokal<sup>729</sup>. Niewątpliwie immisje w bloku mieszkalnym mogą być często bardziej odczuwalne i uciążliwe niż w przypadku nieruchomości gruntowych, dlatego też już sama groźba zastosowania takiego środka może oddziaływać dyscyplinująco na właściciela, który immisje te powoduje. Jak podkreśla się w orzecznictwie, „*uprawnienie przyznane w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali jest przykładem najdalej idącej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w prawo własności lokalu. Okoliczność ta powinna skłaniać wspólnotę mieszkaniową do korzystania z tego środka ochrony w ostateczności, gdy perswazje i łagodniejsze środki prawne nie odnoszą pożądanego skutku. Ochrona interesów majątkowych oraz innych praw członków wspólnoty może jednak usprawiedliwiać eliminowanie z jej grona nielojalnych i uciążliwych właścicieli lokali*” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18.10.2013r., sygn. akt I ACa 517/2013<sup>730</sup>). Zgodzić się należy, iż roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali stanowi środek ostateczny, jednakże nie oznacza to, aby wystąpienie z nim było uzależnione np. od wcześniejszego wytoczenia procesu negatoryjnego i niezastosowania się właściciela do zapadłego w tym procesie orzeczenia<sup>731</sup>.

---

725 Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.

726 Zob. R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 154.

727 Zob. K. Hryków, *Licytacyjna...*, op. cit., s. 141 i nast., K. Korzan, *Niewypał legislacyjny, czyli o odrębnej reglamentacji stosunku własności lokali*, Rejent 1995/7-8, s. 12.

728 Zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29.07.2013r., sygn. akt SK 12/2012, Lex Polonica nr 7209355.

729 Zob. A. Sylwestrzak A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, op. cit., s. 345-346.

730 Lex Polonica nr 8058862.

731 Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, op. cit., s. 281.

## **§ 10 Roszczenie z art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego**

Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (zwana dalej w skrócie u.o.p.l.) reguluje status prawny lokatorów, zasady korzystania przez nich z lokali i formy ochrony ich interesów. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 tejże ustawy, pod pojęciem lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ustawa ta przewiduje odrębny środek ochrony przed immisjami, podobny do roszczenia z art. 16 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.o.p.l., jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Natomiast ust. 2 tego przepisu stanowi, iż współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

Przesłanki omawianego roszczenia są zbliżone do przesłanek roszczenia z art. 16 ustawy o własności lokali i obejmują rażące lub uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Pojęcie porządku domowego należy rozumieć podobnie jak w przypadku ustawy o własności lokali. W zakresie porządku domowego mieszczą się pisane lub niepisane normy postępowania, zwyczaje i zasady współżycia społecznego, jakich przestrzegać powinni mieszkańcy danego budynku<sup>732</sup>. Również pojęcia naruszeń rażących lub uporczywych można interpretować tak samo jak w przypadku roszczenia z art. 16 ustawy o własności lokali, z odwołaniem się do kryteriów określonych w art. 144 kc. Naruszenia te mają czynić uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, bądź też w przypadku roszczenia współlokatora- uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie. Warto

---

732 Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2013, s. 81; R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, wyd. 5, Warszawa 2012, s. 112; E. Lewandowska, *Organizacja imprezy w lokalu najętym- implikacje cywilnoprawne*, Studia Prawnoustrojowe nr 2013/20, s. 61.

zwrócić uwagę na różnicę redakcyjną art. 13 ust. 1 u.o.p.l. w porównaniu z art. 16 ustawy o własności lokali. Pierwszy z tych przepisów używa bowiem sformułowania: „jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku”, natomiast brzmienie art. 16 ustawy o własności lokali jest następujące: „jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym”. Z powyższego wynika, że na gruncie ustawy o własności lokali rażące lub uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu stanowi odrębną przesłankę roszczenia od przesłanki niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, podczas gdy u.o.p.l. ujmuje te przesłanki łącznie. Wydaje się, że jest to wyłącznie efekt niekonsekwencji ustawodawcy, niemający większego znaczenia w praktyce, bowiem trudno sobie wyobrazić, aby rażące lub uporczywe naruszanie porządku domowego nie czyniło korzystania z nieruchomości wspólnej lub innych lokali uciążliwym. Redakcja art. 13 ust. 1 u.o.p.l. jest właściwsza, bowiem dosłowne brzmienie art. 16 ustawy o własności lokali sugerowałoby, iż niewłaściwe zachowanie jako przesłanka odrębna od rażącego lub uporczywego naruszania porządku domowego, nie musi być rażące i uporczywe- tak jednak nie jest, bowiem jak już wspomniano w niniejszej pracy, w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, iż roszczenie z art. 16 ustawy o własności lokali stanowi środek ostateczny, uzasadniony w przypadku najcięższych i najbardziej uciążliwych naruszeń. *De lege ferenda* należałoby zatem postulować ujednolicenie sposobu sformułowania obu przepisów, regulujących przecież podobne roszczenia. Za niefortunnie zredagowany trzeba uznać ust. 2 art. 13 u.o.p.l., który wymaga, aby rażąco naganne postępowanie współlokatora uniemożliwiało wspólne zamieszkiwanie- wydaje się, iż wystarczyłby tutaj wymóg czynienia wspólnego zamieszkiwania uciążliwym ponad przeciętną miarę.

Z roszczeniem, o którym mowa w art. 13 ust. 1 u.o.p.l. może wystąpić inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym samym budynku, a z roszczeniem z ust. 2 tego przepisu- współlokator, którym zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 3 u.o.p.l. jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.

R. Dziczek wskazuje, iż roszczenie z art. 13 u.o.p.l. ma charakter uniwersalny i odnosi się do wszelkich stosunków prawnych, do których ma zastosowanie ustawa, a

które uprawniają lokatora do używania lokalu<sup>733</sup>. Zdaniem tego Autora, w omawianym trybie można zatem rozwiązać także stosunek prawny lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, a nawet spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu- choć z pewnymi wątpliwościami z uwagi na *guasi*- własnościowy charakter tego prawa<sup>734</sup>. Warto się zastanowić, czy powyższy pogląd jest słuszny. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 09.02.2005r., sygn. akt III CZP 81/2004<sup>735</sup>, „*lokatorem korzystającym z ochrony ustawy o ochronie praw lokatorów jest także członek spółdzielni mieszkaniowej używający lokalu na zasadzie spółdzielczego lub własnościowego prawa do lokalu*”. Ustawa o ochronie praw lokatorów dotyczy zatem również stosunków spółdzielczych, lecz nie oznacza to, że wszystkie jej przepisy będą mieć do nich takie samo zastosowanie, jak do stosunku najmu. Należy bowiem mieć na uwadze także uregulowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również istotę obu rodzajów spółdzielczych praw do lokalu- lokatorskiego i własnościowego.

Stanowisko, wedle którego art. 13 u.o.p.l. daje podstawę również do rozwiązania stosunku prawnego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu podzielił również P. Zakrzewski<sup>736</sup>. Wydaje się, że pogląd ten można zaakceptować, gdyż jest to prawo podobne do stosunku najmu, a nawet, w pewnych sytuacjach związanych głównie z likwidacją lub upadłością spółdzielni, przekształca się ono w prawo najmu (zob. art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)<sup>737</sup>.

Natomiast jeżeli chodzi o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to zgodniez powołanym już w niniejszej pracy art. 17 (10) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku stwarzania rażących uciążliwości w stosunkach sąsiedzkich, powinno się stosować odpowiednio art. 16 ustawy o własności lokali. Dlatego też zastosowanie art. 13 u.o.p.l., również ze względu na szczególne cechy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zbliżające je do własności, nie byłoby tutaj uzasadnione.

Treścią roszczenia z art. 13 u.o.p.l. jest w przypadku powództwa innego lokatora lub właściciela- żądanie rozwiązania przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazania jego opróżnienia, natomiast w przypadku powództwa współlokatora- żądanie nakazania przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego

---

733 R. Dzięciek, *Ochrona...*, op. cit., s. 114.

734 Ibidem, s. 114-115.

735 Lex Polonica nr 373858.

736 Zob. P. Zakrzewski, *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010, s. 431.

737 Podobnie E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, op. cit., s. 227.



małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu. W sytuacji zatem, gdy z roszczeniem występuje współlokator, w razie uwzględnienia powództwa, pozwany nie traci samego prawa najmu (tak jest tylko wtedy, gdy z roszczeniem występuje inny lokator lub właściciel), a jedynie możliwość korzystania z niego<sup>738</sup>. Warto także zauważyć, iż odnośnie do rozwiedzionego małżonka, podobną regulację zawiera art. 58 § 2 krio, zgodnie z którym w wypadkach wyjątkowych, gdy jeden z małżonków swym rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, sąd może w wyroku rozwodowym nakazać jego eksmisję na żądanie drugiego małżonka. Zgodnie z art. 17 w zw. z art. 14 u.o.p.l., gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, osobie eksmitowanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

## **§ 11 Zabezpieczenie i egzekucja roszczeń związanych z immisjami**

Omawiając środki ochrony przed immisjami, nie można pominąć także najważniejszych zagadnień związanych z zabezpieczeniem i egzekucją roszczeń z nimi związanych. Ponieważ roszczenia te obejmują w większej mierze żądania nakazania lub zakazania określonego postępowania, aniżeli zapłaty sumy pieniężnej, sposoby ich zabezpieczenia i egzekucji mają własną specyfikę, którą warto scharakteryzować.

Problematykę zabezpieczenia reguluje część druga kpc. Funkcją tej instytucji jest ochrona uprawnionego przed niekorzystnymi skutkami ewentualnej przewlekłości postępowania rozpoznawczego, w konsekwencji której może się zdarzyć, iż w chwili wydania orzeczenia końcowego zaszły już tak istotne zmiany w stanie faktycznym i prawnym, że wykonanie tego orzeczenia będzie niemożliwe<sup>739</sup>. Zasadne jest zatem danie uprawnionemu do dyspozycji instrumentu prawnego, który pozwoliłby mu uchronić się przed następstwami takich sytuacji i zapewniłby efektywną ochronę jego interesów.

---

738 Zob. R. Dzięczek, *Ochrona...*, op. cit., s. 113.

739 Zob. M. Muliński [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II*, Warszawa 2013, s. 5.

W literaturze wyróżnia się dwa rodzaje zabezpieczenia:

- zabezpieczenie konserwacyjne, polegające na utrzymaniu istniejącego stanu rzeczy w celu zapewnienia efektywności lub wykonalności przyszłego lub już zapadłego orzeczenia co do istoty sprawy,
- zabezpieczenie nowacyjne, polegające na tymczasowym uregulowaniu stosunków pomiędzy uprawnionym a obowiązującym według spodziewanej treści orzeczenia mającego zapasć w danej sprawie<sup>740</sup>.

Zgodnie z art. 730 kpc, w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Zabezpieczenia tego można udzielić zarówno przed wszczęciem postępowania, jak i w jego toku, natomiast po uzyskaniu przez uprawnionego tytułu wykonawczego udzielenie zabezpieczenia dopuszczalne jest tylko wtedy, jeżeli ma ono na celu zabezpieczenie roszczenia o świadczenie, którego termin spełnienia jeszcze nie nastąpił. Udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia (art. 730<sup>1</sup> § 1 kpc).

Jak wskazuje się w orzecznictwie, „*uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym oznacza, że uprawniony przedstawił i należyście uzasadnił twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie dotyczy przy tym dwóch aspektów. Odnosi się ono do okoliczności faktycznych, na których opiera się roszczenie i które powinny być przedstawione, a ich istnienie prawdopodobne w świetle dowodów oferowanych przez uprawnionego, jak i do podstawy prawnej roszczenia, która powinna być również prawdopodobna*” (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16.01.2014r., sygn. akt I ACz 29/2014<sup>741</sup>). Uprawdopodobnienie stanowi zatem w istocie uproszczone postępowanie dowodowe, bez konieczności zachowania szczegółowych przepisów regulujących to postępowanie, niedające całkowitej pewności, lecz tylko wiarygodność (prawdopodobieństwo) twierdzenia o określonych faktach<sup>742</sup>. Uprawdopodobnić roszczenie można za pomocą wszelkich dostępnych środków, również dowodowych, jednakże w przypadku gdy zabezpieczenie ma być udzielone jeszcze przed wszczęciem postępowania, sąd może uznać roszczenie za uprawdopodobnione na podstawie samego opisu okoliczności faktycznych zawartych we wniosku o udzielenie zabezpieczenia, o

740 M. Muliński [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 7.

741 Lex Polonica nr 8172709.

742 Zob. M. Iżykowski, *Charakterystyka prawna uprawdopodobnienia w postępowaniu cywilnym*, NP 1980/3, s. 75.

ile nie budzą one wątpliwości<sup>743</sup>. W przypadku roszczeń zmierzających do zaprzestania immisji z treści wniosku o udzielenie zabezpieczenia powinno zatem wynikać, iż oddziaływania są na tyle uciążliwe, że wysoce prawdopodobne jest, iż przekraczają one przeciętną miarę. Z kolei w przypadku roszczeń o zapobieżenie szkodzie istotne będzie podkreślenie, iż niebezpieczeństwo powstania tej szkody jest realne i obiektywne. Natomiast dla uprawdopodobnienia roszczeń odszkodowawczych należy ogólnie scharakteryzować rodzaj i wysokość szkody, jak również uzasadnić, dlaczego odpowiedzialna za nią ma być osoba, od której żąda się zabezpieczenia.

Artykuł 730<sup>1</sup> § 2 kpc stanowi, że interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Pojęcie interesu prawnego jest związane ze stanem obawy, iż brak zabezpieczenia spowoduje wskazane wyżej niekorzystne skutki dla uprawnionego<sup>744</sup>. Obawa ta powinna mieć charakter obiektywny, a nie stanowić tylko subiektywnego odczucia osoby żądającej udzielenia zabezpieczenia<sup>745</sup>. W przypadku roszczeń pieniężnych (np. roszczenia odszkodowawczego) okoliczności uzasadniające interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia związane są głównie z obawą wyzbywania się przez dłużnika majątku pozwalającego na zaspokojenie tych roszczeń, a więc np. zbywania lub obciążania określonych składników majątkowych, zaprzestania pracy lub działalności gospodarczej czy zagrożenia upadłością<sup>746</sup>. Natomiast w przypadku roszczeń, które nie polegają na zapłacie określonej sumy pieniężnej (np. wszystkich roszczeń, których treścią jest żądania zaniechania immisji, przywrócenia stanu zgodnego z prawem czy podjęcia środków zapobieżenia szkodzie) w doktrynie wskazuje się, iż należy uprawdopodobnić, że istnieje realne zagrożenie zaistnienia takich nieodwracalnych zmian w stanie faktycznym, które uniemożliwią lub poważnie utrudnią wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub osiągnięcie celu

---

743 Zob. M. Muliński [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 20; J. Jagieła [w:] K. Piasecki, A. Marciniak, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III*, wyd. 5, Warszawa 2012, s. 560.

744 Zob. A. Jarocho, *Interes prawny jako podstawa zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu cywilnym* [w:] P. Grzegorzczak, K. Knoppek, M. Walasik (red.), *Proces cywilny. Nauka-Kodyfikacja-Praktyka. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Feliksowi Zedlerowi*, Warszawa 2012, s. 438.

745 Ibidem, s. 438-439.

746 Zob. E. Stefańska [w:] M. Manowska (red.) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz- tom 2*, Warszawa 2011, s. 356; D. Zawistowski [w:] H. Ciepla, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Tom IV*, wyd. 2, Warszawa 2014, s. 28.

postępowania w sprawie<sup>747</sup>. Tutaj może rodzić się pewien problem, jeżeli chodzi o roszczenie negatoryjne. Jeżeli treścią tego roszczenia ma być przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez podjęcie jakichś działań pozytywnych, to interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia można uprawdopodobnić, wskazując, iż brak zabezpieczenia może w określony sposób uniemożliwić to przywrócenie. Natomiast w wypadku żądania samego tylko zaniechania naruszeń, zwłaszcza gdy naruszenia te, pomimo obiektywnej uciążliwości, nie zagrażają wyrządzeniem szkody, pojawiają się wątpliwości, czy w ogóle można mówić o obawie uniemożliwienia lub poważnego utrudnienia wykonania przyszłego orzeczenia lub osiągnięcia celu postępowania. Jeżeli bowiem naruszenia własności polegają jedynie na samym powodowaniu immisji, które nie zagrażają powstaniem szkody, trudno wskazać, na czym miałyby polegać uniemożliwienie lub utrudnienie wykonania orzeczenia lub osiągnięcia celu postępowania w razie braku zabezpieczenia. Dlatego też, w moim przekonaniu, instytucja zabezpieczenia będzie mieć zastosowanie głównie do takich roszczeń negatoryjnych, które dotyczą immisji mogących wyrządzić powodowi szkodę lub których treścią jest żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a także do roszczeń negatoryjnych dochodzonych łącznie z roszczeniem odszkodowawczym lub roszczeniem o zapobieżenie szkodzie. W tych bowiem sytuacjach brak zabezpieczenia może rzeczywiście istotnie utrudnić, a nawet uniemożliwić wykonanie orzeczenia lub osiągnięcie celu procesu (zwłaszcza w przypadku znacznych szkód- już powstałych lub dopiero zagrażających).

Szczególne znaczenie ma zabezpieczenie wszelkiego rodzaju roszczeń o podjęcie środków zapobiegających szkodzie lub wstrzymanie budowy bądź określonej działalności, bowiem sam charakter tych roszczeń powoduje, iż zasadne jest domaganie się podjęcia działań zabezpieczających przed możliwymi negatywnymi następstwami określonych stanów faktycznych już na początkowym etapie postępowania, a nawet jeszcze przed jego wszczęciem, bowiem konieczność oczekiwania z podjęciem tych działań do momentu wydania ostatecznego orzeczenia mogłaby narazić powoda na ciężki uszczerbek i w istocie niweczyłaby sens tych roszczeń.

Zgodnie z art. 731 kpc, zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia, chyba że ustawa stanowi inaczej.

---

747 Zob. E. Stefańska [w:] M. Manowska (red.) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 357; D. Zawistowski [w:] H. Ciepla, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 28.

Jeżeli chodzi o sposoby zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, to zgodnie z art. 747 kpc są nimi:

- zajęcie ruchomości, wynagrodzenia za pracę, wierzytelności z rachunku bankowego albo innej wierzytelności lub innego prawa majątkowego,
- obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową,
- ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej lub której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu,
- obciążenie statku albo statku w budowie hipoteką morską,
- ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- ustanowienie zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem lub gospodarstwem rolnym obowiązanego albo zakładem wchodzącym w skład przedsiębiorstwa lub jego częścią albo częścią gospodarstwa rolnego obowiązanego.

Istota powyższych sposobów zabezpieczenia sprowadza się zatem do zapobieżenia wyzbyciu się przez obowiązanego składników majątkowych, z których mogłoby nastąpić zaspokojenie uprawnionego.

Natomiast jeżeli chodzi o roszczenia, których treścią nie jest zapłata określonej sumy pieniężnej, lecz przywrócenie stanu zgodnego z prawem, zaniechanie naruszeń lub podjęcie środków zapobiegających szkodzie- czyli o zdecydowaną większość roszczeń przysługujących w związku z immisjami, to właściwe będą dla nich sposoby zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, przewidziane w art. 755 § 1 kpc. Jest to jeszcze jeden argument przemawiający za uznaniem roszczenia negatoryjnego i posesoryjnego za roszczenia o charakterze niemajątkowym (zobacz uwagi na ten temat zawarte w podrozdziale IV. 2. niniejszej pracy). Zgodnie z powołanym powyżej przepisem, jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych (które w omawianych przypadkach będą mieć mniejsze znaczenie, chyba że roszczenie np. negatoryjne dochodzone jest łącznie z roszczeniem o naprawienie szkody).

Spośród przykładowych sposobów zabezpieczenia wymienionych w art. 755 § 1 kpc największe znaczenie dla roszczeń negatoryjnych i posesoryjnych, jak również dla wszelkiego rodzaju roszczeń prewencyjnych będzie mieć zabezpieczenie polegające na

unormowaniu praw i obowiązków stron na czas trwania postępowania (art. 755 § 1 pkt 1 kpc). Zabezpieczenie takie może obejmować przede wszystkim nakazanie zaniechania lub ograniczenia immisji na czas procesu bądź podjęcia określonych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości oddziaływań lub zapobieżenie szkodzie. Zabezpieczenie roszczenia o wstrzymanie budowy polegać może w zasadzie jedynie na nakazie wstrzymania budowy lub zakazie jej rozpoczęcia<sup>748</sup>. Określając sposób zabezpieczenia, sąd powinien się kierować rodzajem roszczenia oraz okolicznościami konkretnej sprawy.

Jeżeli natomiast chodzi o kolejny z wymienionych przykładowo w art. 755 § 1 kpc sposobów zabezpieczenia, a mianowicie ustanowienie zakazu zbywania przedmiotów lub praw objętych postępowaniem (w przypadku immisji chodziłoby o nieruchomości pozwanego) bądź nakazu wpisania stosownego ostrzeżenia w księgę wieczystej lub we właściwym rejestrze (art. 755 § 1 pkt 2 i 5 kpc), to możliwość ich zastosowania w odniesieniu do roszczeń związanych z immisjami budzi kontrowersje. Zgodnie bowiem z art. 192 pkt 3 kpc, zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Wyzbycie się przez pozwanego np. w procesie negatoryjnym własności nieruchomości, z której pochodzą immisje, nie miałoby niekorzystnego wpływu na sytuację prawną powoda, bowiem wraz ze zmianą właściciela mogą przecież ustać immisje, jeżeli nowy właściciel nie będzie kontynuował działalności będącej ich źródłem, a nawet gdyby tak się nie stało, istnieje możliwość pozwania następcy prawnego poprzedniego właściciela. Dlatego też wydaje się, iż omawiane sposoby zabezpieczenia nie są właściwe dla niepieniężnych roszczeń związanych z immisjami, chyba, że są one dochodzone łącznie z roszczeniami pieniężnymi (np. o naprawienie szkody)- wówczas bowiem zwłaszcza zakaz zbywania nieruchomości pozwanego, połączony z wpisem stosownego ostrzeżenia w księgę wieczystej może zapobiec wyzbyciu się przez niego istotnego składnika majątkowego, z którego powód mógłby się zaspokoić. Odnośnie natomiast roszczenia z art. 16 ustawy o własności lokali warto odnotować słuszny, moim zdaniem, pogląd R. Dzikka, według którego nie jest możliwe uzyskanie zabezpieczenia tego roszczenia przez zakaz zbycia lokalu przez właściciela ani przez wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księgę wieczystej, bowiem ewentualne zbycie lokalu przez pozwanego czyniłoby w

---

748 A. Kubas, *Roszczenie...*, op. cit., s. 19.

istocie zadość roszczeniu powodowej wspólnoty mieszkaniowej<sup>749</sup>.

Przepisy dotyczące zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych ustanawiają bardzo istotny wyjątek od zasad ogólnych, zwiększający ochronę osób uprawnionych. Chodzi mianowicie o art. 755 § 2 kpc, zgodnie z którym w przypadku zabezpieczenia tych roszczeń nie stosuje się art. 731 kpc (w myśl którego zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia, chyba że ustawa stanowi inaczej), jeżeli zabezpieczenie jest konieczne dla odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków prawnych. Większość sposobów zabezpieczenia roszczeń związanych z immisjami, zwłaszcza negatoryjnych i prewencyjnych, będzie stanowić zabezpieczenia nowacyjne, tymczasowo regulujące stosunki pomiędzy stronami w sposób odpowiadający treści przyszłego orzeczenia. Powyższy wyjątek jest zatem w uzasadnionych sytuacjach konieczny, bowiem nierzadko sposób zabezpieczenia polegający np. na zaniechaniu naruszeń na czas trwania procesu w istocie powiela treść orzeczenia, które mogłoby zapaść w razie uwzględnienia powództwa. Jak podkreśla się w orzecznictwie, *„nowacyjne zabezpieczenie roszczeń może nie różnić się od treści rozstrzygnięcia sprawy (antycypacja przyszłego rozstrzygnięcia), o ile uprawniony wykaże, że bez takiego zabezpieczenia narażony będzie na szkodę albo inne niekorzystne skutki. Interes prawny wyraża się zatem w takiej sytuacji potrzebą uzyskania natychmiastowej ochrony prawnej w celu uchronienia uprawnionego przed szkodą lub innymi negatywnymi następstwami, które dotknęłyby go pomimo ostatecznego wygrania sprawy”* (postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13.01.2013r., sygn. akt III Cz 42/2013<sup>750</sup>). Znaczenie wyjątku z art. 755 § 2 kpc przejawia się zatem ze szczególną ostrością w przypadku roszczeń o zapobieżenie szkodzie.

Warto scharakteryzować także szczególne zagadnienia związane z egzekucją orzeczeń zapadłych na skutek powództw dotyczących immisji. Jeżeli chodzi o egzekucję roszczeń pieniężnych, to jest ona prowadzona według ogólnych zasad części trzeciej kpc, natomiast w zakresie egzekucji orzeczeń, których treścią jest zaniechanie immisji, przywrócenie stanu zgodnego z prawem lub podjęcie środków zabezpieczających przed szkodą istotne znaczenie będą miały przepisy dotyczące egzekucji świadczeń niepieniężnych.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na art. 1049 § 1 kpc, zgodnie z

---

749 Zob. R. Dzieczek, *Własność lokali. Komentarz*, op. cit., s. 153.

750 Lex Polonica nr 7205219.

którym jeżeli w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie niewykonania przez dłużnika w wyznaczonym terminie czynności, którą może wykonać także inna osoba, wierzyciel będzie umocowany do wykonania tej czynności na koszt dłużnika, przy czym sąd, w którego okręgu czynność ma być wykonana w wyznaczonym terminie, a po bezskutecznym upływie terminu udzieli wierzycielowi umocowania do wykonania czynności na koszt dłużnika, a na żądanie wierzyciela sąd przyzna mu sumę potrzebną do wykonania czynności. Powyższy przepis dotyczy egzekucji tzw. czynności zastępowalnych, tj. takich określonych w tytule egzekucyjnym czynności faktycznych, które mogą za dłużnika wykonać inne osoby bez specjalnych umiejętności czy wiedzy i bez uszczerbku dla znaczenia gospodarczego i wartości czynności<sup>751</sup>. Jako przykłady takich czynności podaje się w literaturze m. in. budowę, remont oraz rozbiorę budynku bądź innego urządzenia czy też uprzątnięcie lub wywóz określonych rzeczy<sup>752</sup>. Są to zatem czynności, których obowiązek wykonania może wynikać także z orzeczeń uwzględniających roszczenia o ochronę własności i innych praw rzeczowych (np. roszczenie negatoryjne), głównie w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem<sup>753</sup>. Czynności te obejmować będą także większość środków zapobiegających szkodzie.

Omawiany przepis ma zastosowanie tylko w przypadkach, kiedy upoważnienie wierzyciela do wykonania określonej czynności na koszt dłużnika nie zostało zawarte już w samym tytule egzekucyjnym.

Artykuł 1049 § 1 kpc dotyczy egzekucji czynności polegających na pozytywnym działaniu. Jeżeli natomiast chodzi o egzekucję orzeczeń zobowiązujących dłużnika do zaniechania określonych działań (np. immisji), właściwą podstawą egzekucji będzie art. 1051 kpc. Jak bowiem wskazuje się w doktrynie, do przykładów zastosowania tego przepisu należy m. in. egzekucja obowiązków zaniechania oddziaływań stanowiących immisje w rozumieniu art. 144 kc, ale także naruszania dóbr osobistych, naruszania posiadania w inny sposób niż przez pozbawienie fizycznego władztwa nad rzeczą czy też budowy zagrażającej nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia<sup>754</sup>. Zgodnie z art. 1051 § 1 kpc, jeżeli dłużnika ma obowiązek zaniechać pewnej

---

751 Zob. I. Kunicki [w:] K. Piasecki, A. Marciniak, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 1485.

752 Ibidem.

753 Zob. A. Adamczuk [w:] M. Manowska (red.) *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 357.

754 Zob. I. Kunicki [w:] K. Piasecki, A. Marciniak, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 1499; H. Ciepla [w:] H. Ciepla, D. Zawistowski, T. Żyżnowski, *Kodeks postępowania*



czynności lub nie przeszkadzać czynności wierzyciela, sąd, w którego okręgu dłużnik działał wbrew swojemu obowiązкови, na wniosek wierzyciela, po wysłuchaniu stron i stwierdzeniu, że dłużnik działał wbrew obowiązкови, nałoży na niego grzywnę; tak samo sąd postąpi w razie dalszego wniosku wierzyciela. Na mocy § 2 tego przepisu sąd może ponadto, na wniosek wierzyciela zobowiązać dłużnika do zabezpieczenia szkody, grożącej wierzycielowi wskutek dalszego działania dłużnika wbrew obowiązкови, przy czym w postanowieniu tym sąd może wskazać wysokość i czas trwania zabezpieczenia. Z kolei § 3 tego przepisu stanowi, iż jeżeli w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie dokonania zmiany sprzecznej z obowiązkiem dłużnika wierzyciel będzie uprawniony do usunięcia tej zmiany na koszt dłużnika, sąd na wniosek wierzyciela po wysłuchaniu stron upoważni wierzyciela do usunięcia tej zmiany na koszt dłużnika. Na żądanie wierzyciela sąd przyzna mu sumę na ten cel potrzebną, a w razie oporu dłużnika sąd na wniosek wierzyciela poleci komornikowi usunięcie oporu. W orzecznictwie wskazuje się, iż uprawnienie wierzyciela do żądania polecenia usunięcia oporu dłużnika odnosi się także do wierzycieli upoważnionych w trybie art. 1049 § 1 kpc do wykonania na koszt dłużnika czynności zastępowalnej, którzy doznają przeszkód ze strony dłużnika w wykonaniu tej czynności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 05.11.1986r., sygn. akt III CZP 79/86<sup>755</sup>).

Jeżeli chodzi o zastosowanie art. 1051 kpc do egzekucji roszczeń, których przedmiotem jest zakazanie naruszania posiadania, to może pojawić się pytanie o stosunek tego przepisu do art. 817 kpc, zgodnie z którym w sprawach o naruszenie posiadania ukończona egzekucja może być podjęta na nowo na podstawie tego samego tytułu wykonawczego, jeżeli dłużnik ponownie dokonał zmiany sprzecznej z treścią tego tytułu, a żądanie w tym przedmiocie zostanie zgłoszone przed upływem sześciu miesięcy od ukończenia egzekucji. Wątpliwości co do wzajemnego stosunku wymienionych przepisów implikują zresztą kolejne pytanie o możliwość poszukiwania ochrony prawnej w razie niewywiązania się przez dłużnika ze zobowiązania zaniechania lub nieprzeszkadzania czynności wierzyciela w drodze ponownego wytoczenia powództwa posesoryjnego, z pominięciem zastosowania art. 817 i 1051 kpc. Podobne pytanie o możliwość wystąpienia z kolejnym powództwem można zadać również w wypadku roszczenia negatoryjnego. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia

---

*cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 776.

755 Lex Polonica nr 308986.

11.03.1966r., sygn. akt II CZ 39/66<sup>756</sup> wyjaśnił, iż „wierzyciel, któremu służy ochrona przewidziana w art. 817 kpc nie może skutecznie wytoczyć powództwa posesoryjnego, w przypadku gdy dłużnik ponownie dokonał zmiany sprzecznej z treścią tytułu wykonawczego udzielającego ochrony posiadania. Możliwość skorzystania ze środka wymienionego w art. 817 kpc wyłącza również żądanie ochrony z art. 1051 kpc. Przewidziany w art. 1051 kpc środek jest jednak zawsze dopuszczalny w przypadku niemożności skorzystania z ochrony z art. 817 kpc. Możliwość stosowania art. 1051 kpc wyłącza ochronę prawną w formie ponownego powództwa o ochronę posiadania”.

Stanowisko Sądu Najwyższego jest jednoznaczne, jeżeli chodzi o roszczenie posesoryjne, jednakże wydaje się, iż również w przypadku roszczenia negatoryjnego, co do którego nie ma zastosowania art. 817 kpc, lecz pozostaje art. 1051 kpc, należy przyjąć, iż możliwość zastosowania tego ostatniego przepisu wyłącza dopuszczalność wystąpienia z kolejnym powództwem. Art. 1051 kpc ze swej istoty ma bowiem zapobiegać mnożeniu procesów o to samo roszczenie, pozwalając wierzycielowi, w razie niezastosowania się dłużnika do treści tytułu wykonawczego, na skuteczne dochodzenie swoich praw w drodze egzekucji.

Wysokość grzywny nakładanej w trybie art. 1051 kpc oraz zasady zamiany jej na areszt regulują przepisy art. 1052-1059 kpc.

Uzupełnienie treści art. 1051 kpc stanowi przepis kolejny, art. 1051<sup>1</sup> kpc, zgodnie z którym w sytuacji, o której mowa w 1051 § 1, sąd na wniosek wierzyciela, po wysłuchaniu stron i stwierdzeniu, że dłużnik działał wbrew obowiązкови, może zamiast nałożenia grzywny nakazać dłużnikowi zapłatę na rzecz wierzyciela określonej sumy pieniężnej za dokonane naruszenie oraz zagrozić nakazaniem zapłaty określonej sumy pieniężnej za każde kolejne naruszenie obowiązku, stosownie do jego treści, niezależnie od roszczeń przysługujących wierzycielowi na zasadach ogólnych. Po stwierdzeniu, że dłużnik w dalszym ciągu działał wbrew obowiązкови, sąd na wniosek wierzyciela, po wysłuchaniu stron, nakazuje dłużnikowi zapłatę wierzycielowi sumy pieniężnej; tak samo sąd postąpi w razie dalszego wniosku wierzyciela. W literaturze podkreśla się, że niedopuszczalne jest zarówno łączne, jak i przemienne stosowanie środków określonych w art. 1051 i 1051<sup>1</sup> kpc<sup>757</sup>. Wierzyciel powinien zatem dokonać wyboru, z którego z tych środków chce skorzystać. Na podstawie odpowiedniego zastosowania

---

756 Lex Polonica nr 309007.

757 H. Ciepla [w:] H. Ciepla, D. Zawistowski, T. Żyżnowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, op. cit., s. 783.

art. 1050<sup>1</sup> § 4 kpc, określając wysokość sumy pieniężnej, o której mowa w art. 1051<sup>1</sup> kpc, sąd uwzględni interesy stron w takiej mierze, aby zapewnić wykonalność obowiązku określonego w tytule wykonawczym, a dłużnika nie obciążać ponad potrzebę.

## **VI. OCHRONA PRZED IMMISJAMI W ŚWIETLE PRAWA BUDOWLANEGO**

### **§ 1 Uwagi wstępne i podstawowe pojęcia prawa budowlanego istotne dla problematyki ochrony przed immisjami**

Ochrony przed immisjami można poszukiwać nie tylko na drodze cywilnoprawnej, ale również w trybie postępowania administracyjnego. Spośród wielu zagadnień prawa administracyjnego, dotyczących poszczególnych kwestii związanych z szeroko pojętą gospodarką nieruchomościami, na szczególną uwagę zasługują regulacje prawa budowlanego, rozumianego ogólnie rzecz ujmując jako zespół norm określających zasady prowadzenia procesu budowlanego, wymogi stawiane osobom w tym procesie uczestniczącym oraz obiektom budowlanym, jak również właściwość i kompetencje organów administracji architektoniczno-budowlanej. Praktyka pokazuje, iż znaczna część uciążliwych oddziaływań na nieruchomości stanowią oddziaływania pozostające w ścisłym związku z wzniesieniem na nieruchomości sąsiedniej obiektu budowlanego, stanowiącego źródło immisji. W związku z omówionymi już w niniejszej pracy kontrowersyjnymi poglądami judykatury na temat dopuszczalności nakazania w procesie negatoryjnym rozbiórki budynku wzniesionego na podstawie prawidłowo wydanego i ostatecznego pozwolenia na budowę, warto zatem rozważyć możliwości poszukiwania przez właścicieli nieruchomości, których prawa zostały wskutek tej budowy naruszone, ochrony prawnej w trybie administracyjnym, również na etapie poprzedzającym tę budowę.

Regulacje w tym przedmiocie zawarte są w ustawie z dnia 07.07.1994r.- Prawo budowlane<sup>758</sup> (zwanej dalej w skrócie PrBud). Jeżeli chodzi o pojęcie obiektu budowlanego na gruncie tej ustawy, to jej art. 3 pkt. 1 stanowi, iż ilekroć jest w niej mowa o obiekcie budowlanym, należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, jak również budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury. Zgodnie z definicją legalną budynku, zawartą w pkt. 2 powołanego przepisu, jest to obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród

---

758    Tekst jedn.: Dz. U. z 2010r., nr 243, poz. 1623 ze zm.

budowlanych, posiadający fundamenty i dach. Z kolei pod pojęciem budowli należy, zgodnie z art. 3 pkt 3 PrBud, rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe<sup>759</sup>, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową. Obiekty małej architektury, w myśl art. 3 pkt 4 PrBud, stanowią natomiast niewielkie obiekty, a w szczególności: obiekty kultu religijnego, jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury, obiekty takie jak posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, a także obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki. Definicja budynku na gruncie Prawa budowlanego jest zatem węższa od pojęcia budowy na w rozumieniu art. 347 kc, który zasadniczo obejmuje wzniesienie każdego rodzaju budynku (choć w niniejszej pracy przytoczone zostały odmienne poglądy judykatury w tej kwestii). Natomiast definicje budowli i obiektu małej architektury zostały sformułowane przykładowo, co daje szerokie możliwości interpretacyjne, zwłaszcza w odniesieniu do budowli. W praktyce zaliczenie danego obiektu, niewymienionego w przykładowym wyliczeniu PrBud, do określonej kategorii odbywać się będzie w zależności od okoliczności konkretnego przypadku i indywidualnych cech tego obiektu.

Budową, w myśl definicji art. 3 pkt 6 PrBud, jest wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa. Natomiast przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego (art. 3 pkt 7 PrBud).

---

759 Zgodnie z art. 3 pkt. 3a PrBud obiekt liniowy to taki obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość- w szczególności obiektami takimi są: droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.

Organy właściwe w zakresie spraw uregulowanych ustawą- Prawo budowlane określa rozdział 8 tejże ustawy. Problematyka niniejszej pracy nie wymaga szczegółowego omówienia ich kompetencji, w związku z czym poprzestaję na wskazaniu, iż co do zasady, zgodnie z art. 82 ust. 2 PrBud, organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji jest starosta.

## **§ 2 Możliwości ochrony interesów właścicieli i osób korzystających z nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego**

Zgodnie z art. 28 ust. 1 PrBud, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem przypadków, w których pozwolenie takie nie jest wymagane (art. 29-31 PrBud). Najistotniejsze znaczenie dla właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem planowanej budowy ma ust. 2 tego przepisu, który stanowi, iż stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 28 kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym stroną postępowania jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Artykuł 28 ust. 2 PrBud ogranicza zatem krąg podmiotów mogących występować w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na budowę<sup>760</sup>. Dodatkowo, na mocy art. 23 ust. 3 PrBud wyłączono możliwość udziału w tym postępowaniu organizacji społecznych.

Możliwość udziału w postępowaniu administracyjnym w charakterze strony pozwala na uczestniczenie w tym postępowaniu na każdym jego etapie, wyrażanie swojego stanowiska, jak również- co chyba najważniejsze- zaskarżanie rozstrzygnięć organów administracyjnych, również przed sądami administracyjnymi. Dlatego też określenie, czy dana osoba może być stroną postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę ma fundamentalne znaczenie, bowiem ustalenie, iż osobie tej przymiot strony przysługuje, daje jej pełną możliwość ochrony własnych interesów w toku tego

---

760 Zob. B. Kurzępa, *Prawo budowlane. Komentarz do ustawy i orzecznictwo*, Toruń 2008, s. 230. Podobnie uznał także Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 10.01.2013r., sygn. akt II OSK 1644/2011, Lex Polonica nr 5186229 oraz z dnia 11.06.2013r., sygn. akt II OSK 362/2012, Lex Polonica nr 7515/086.

postępowania.

Dla określenia przymiotu strony w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy nieruchomość należąca do danej osoby znajduje się w obszarze oddziaływania planowanego obiektu. Definicja legalna obszaru oddziaływania obiektu znajduje się w art. 3 pkt 20 PrBud, według którego jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Pojęcie „obszaru oddziaływania obiektu” niejako zastępuje tu zatem cywilistyczne pojęcie nieruchomości sąsiedniej, a jednocześnie uznanie, iż dana nieruchomość znajduje się w granicach tego obszaru przesądza o możliwości uznania jej właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy za stronę postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Przepisami odrębnymi, o których mowa w art. 3 pkt 20 PrBud, jak wskazuje się w judykaturze, mogą być np. przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>761</sup>, jak również przepisy dotyczące ochrony środowiska<sup>762</sup>. Należy zatem przyjąć, iż mogą to być także wszelkie inne przepisy z zakresu szeroko pojętego projektowania i użytkowania budynków oraz zagospodarowania przestrzennego.

Warto jednak zauważyć, iż aprobatę w orzecznictwie zyskuje stanowisko, zgodnie z którym pod pojęciem „przepisów odrębnych”, o których mowa w art. 3 pkt 20 PrBud, należy rozumieć także przepisy prawa cywilnego. Jak bowiem słusznie wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20.12.2013r., sygn. akt II OSK 841/2013<sup>763</sup>, *„przepis art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, który wprowadza definicję ustawową „obszaru oddziaływania obiektu” należy interpretować łącznie z art. 5 Prawa budowlanego. Zasadą procesu inwestycyjnego jest poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, co dotyczy przede wszystkim właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości graniczących z działką inwestora. Przepisami odrębnymi, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu działki inwestora związane z*

---

761 Dz. U. z 2002r., nr 75, poz. 690 ze zm. Przepisy tego rozporządzenia do „przepisów odrębnych”, o których mowa w art. 3 pkt 20 PrBud zaliczył NSA w wyroku z dnia 24.01.2013r., sygn. akt II OSK 1772/2011, Lex Polonica nr 5176829. Szczegółowo na temat przepisów tego rozporządzenia zob. M. Bojarski, *Warunki techniczne i usytuowanie budynków. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 2009, przykładowo w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami- s. 411-419.

762 Zob. wyrok NSA z dnia 28.03.2007r., sygn. akt II OSK 208/2006, Lex Polonica nr 1811108.

763 Lex Polonica nr 8200446.

obiektem budowlanym inwestora, są także przepisy prawa cywilnego, które gwarantują właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawo do korzystania z jego nieruchomości oraz zakazują naruszania jego własności (art. 144 i 222 Kodeksu cywilnego). Jeżeli obiekt budowlany jest tego rodzaju, że może oddziaływać na prawa właściciela sąsiedniej nieruchomości, to nieruchomość ta znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu i jej właściciel powinien być stroną w sprawie dotyczącej tego obiektu". NSA odwołał się tutaj do art. 5 ust. 1 pkt 9 PrBud, który stanowi, iż obiekt budowlany ma być zaprojektowany i budowany w sposób zapewniający poszanowanie występujących w obszarze jego oddziaływania uzasadnionych interesów osób trzecich. Uwzględnienie tych interesów oznacza, zdaniem tego Sądu, konieczność odwołania się nie tylko do norm publicznoprawnych, ale również prywatnoprawnych, bowiem także one wyznaczać mogą granice dla zamierzonego przez inwestora sposobu zagospodarowania nieruchomości. Pogląd ten należy uznać za słuszny.

W orzecznictwie wskazuje się, iż „ilekroć w ustawie mowa jest o obszarze oddziaływania obiektu, należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Z regulacji powyższej wynika, że w sprawie o pozwolenie na budowę na potrzeby konkretnej inwestycji organ administracji architektoniczno-budowlanej winien każdorazowo ustalić wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu danego terenu i na ich podstawie wyznaczyć teren w otoczeniu projektowanego obiektu budowlanego. Wyznaczenie takiego obszaru w oparciu o powyższe przesłanki winno nastąpić biorąc pod uwagę funkcję, formę, konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji. Oznacza to, że w zależności od indywidualnych cech obiektu budowlanego, jego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, uwzględniając treść nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych, w otoczeniu tego obiektu wyznaczona zostanie strefa, nazwana przez ustawodawcę obszarem oddziaływania obiektu. Zatem właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w tak ustalonym obszarze, jako dysponujący tytułem prawnym do działek położonych w strefie oddziaływania, posiadają interes prawny i są- oprócz inwestora- stronami w postępowaniu o pozwolenie na budowę tej inwestycji. W takiej sytuacji nie ma znaczenia, czy działki te graniczą bezpośrednio z działką, na której zaprojektowano budowę obiektu budowlanego, skoro obszar oddziaływania obiektu



*może obejmować dalej położone tereny*” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 09.10.2007r., sygn. akt II OSK 1321/2006<sup>764</sup>).

Należy ponadto zwrócić uwagę, iż orzecznictwo sądów administracyjnych odwołuje się także do cywilistycznego pojęcia nieruchomości sąsiedniej, wskazując, iż *„pojęcie nieruchomości sąsiedniej, na której realizowana jest inwestycja, może obejmować nie tylko nieruchomość graniczącą fizycznie z nieruchomością, której właściciela interes prawny został naruszony, ale również inne nieruchomości. Takie pojmowanie pojęcia nieruchomości sąsiedniej jest powszechnie przyjęte na tle przepisów Kodeksu cywilnego, zawierających regulacje dotyczące tzw. prawa sąsiedzkiego, a ściślej- art. 144 tego kodeksu, obejmującego zakaz ujemnego oddziaływania na cudzą nieruchomość w drodze tzw. immisji pośrednich. Należy to zaakceptować również przy wykładni pojęcia interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.”* (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13.10.2003r., sygn. akt IV SA 456/2002, IV SA 457/2002, IV SA 458/2002<sup>765</sup>).

Z powyższego orzecznictwa wynika zatem, iż pojęcie obszaru oddziaływania obiektu należy określać każdorazowo na potrzeby konkretnego postępowania, biorąc pod uwagę zarówno treść przepisów odrębnych (w tym także przepisów prawa cywilnego), stanowiących o sposobie zagospodarowania terenu przeznaczonego pod budowę, jak i indywidualne cechy tego terenu oraz planowanego obiektu budowlanego. Na potrzeby wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu należy przyjąć szerokie rozumienie sąsiedztwa nieruchomości, a więc w obszarze tym nie muszą się znajdować tylko nieruchomości bezpośrednio przyległe do gruntu, na którym ma być realizowana inwestycja, ale także inne, w zależności od przewidywanego zasięgu oddziaływania tej inwestycji.

Pozostaje jeszcze zadać pytanie, co należy rozumieć przez „oddziaływanie obiektu”. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 26.02.2013r., sygn. akt II OSK 2011/2011<sup>766</sup> stwierdził, że *„przymiotu strony postępowania nie daje jakiegokolwiek oddziaływanie inwestycji na otoczenie, lecz wyłącznie oddziaływanie w sposób określony w art. 3 pkt 20 PrBud. Z definicji zawartej w tym przepisie wynika, iż chodzi*

---

764 Lex Polonica nr 2215816. Podobny pogląd przyjął NSA także w wyrokach z dnia 26.06.2012r., sygn. akt II OSK 1613/2011, Lex Polonica nr 3960280 oraz II OSK 1614/2011, Lex Polonica nr 3960071.

765 Lex Polonica nr 365638.

766 Lex Polonica nr 5193373.

w niej o ograniczenia w zagospodarowaniu sąsiadującego z obiektem terenu będące skutkiem obowiązywania tych „odrębnych przepisów”, na podstawie których został wyznaczony teren w otoczeniu obiektu budowlanego. Ograniczenie to nie może być natomiast następstwem wzrostu obciążeń czy uciążliwości dla otoczenia związanych z przyszłym użytkowaniem obiektu budowlanego, gdyż fakt tzw. „immisji pośrednich” z jednej nieruchomości na inną może rodzić określone roszczenia cywilnoprawne, lecz nie daje praw strony w rozumieniu art. 28 ust. 2 w zw. z art. 3 pkt 20 PrBud”.

Wydaje się, iż nie jest to pogląd trafny, bowiem z powołanego powyżej orzecznictwa NSA w przedmiocie pojęcia obszaru oddziaływania obiektu wynika, iż przy zakresłaniu tego obszaru należy brać pod uwagę nie tylko treść przepisów odrębnych, ale również okoliczności faktyczne, związane ze szczególnymi cechami danego terenu i planowanego obiektu. Wyraził to zresztą NSA w innym wyroku z dnia 06.06.2013r., sygn. akt II OSK 332/2012<sup>767</sup>, w którym wskazał, że „nie sposób przyjąć, że w sytuacji gdy inwestycja zgodna jest z przepisami techniczno-budowlanymi, to nie oddziałuje na okoliczne nieruchomości, a tym samym, że właścicielom tych nieruchomości nie przysługuje przymiot strony w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę. (...) Dlatego też obszar oddziaływania obiektu budowlanego nie może być utożsamiany tylko i wyłącznie z zachowaniem przez inwestora wymogów określonych przepisami techniczno-budowlanymi”. Okoliczności, iż dana inwestycja może być źródłem uciążliwych oddziaływań na nieruchomości sąsiednie, nie powinno się pomijać przy rozstrzyganiu, czy ich właścicielom powinny przysługiwać prawa strony w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę. Skoro bowiem pod pojęciem „przepisów odrębnych”, wyznaczających obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć także przepisy prawa cywilnego, to trzeba konsekwentnie przyjąć, iż potencjalna możliwość wystąpienia immisji daje osobom tymi immisjami zagrożonym możliwość dochodzenia ochrony prawnej nie tylko w postępowaniu cywilnym., ale również administracyjnym.

Wydaje się, iż słuszną regułą ogólną w kwestii przyznawania właścicielom nieruchomości sąsiednich przymiotu strony w postępowaniu dotyczącym pozwolenia na budowę sformułował Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 04.04.2011r., sygn. akt VII SA/Wa 86/2011<sup>768</sup> stwierdził, że „w świetle art. 140 kodeksu cywilnego właściciel nieruchomości sąsiedniej ma interes prawny do

---

767 Lex Polonica nr 7515079.

768 Lex Polonica nr 2563301.

*uczestniczenia jako strona w postępowaniach administracyjnych, w których może zapaść decyzja tak kształtująca sposób korzystania z sąsiedniej nieruchomości, iż będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela nieruchomości sąsiedniej".*

Rozpatrując wniosek o pozwolenie na budowę, zwłaszcza przy granicy z sąsiednią nieruchomością, organ administracyjny powinien zatem brać pod uwagę nie tylko normy publicznoprawne, ale również przepisy prawa sąsiedzkiego, w tym w szczególności art. 144 kc. Sam fakt bycia właścicielem nieruchomości sąsiadującej z planowaną inwestycją, mogącą stwarzać obiektywne zagrożenie uciążliwymi immisjami powinien zatem uprawniać do uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie pozwolenia na realizację tej inwestycji. Tego typu podejście do problemu, uwzględniające przy rozstrzyganiu spraw administracyjnych również regulacje z dziedziny prawa prywatnego, jest zgodne z dającym się obecnie zaobserwować wzajemnym przenikaniem się prawa cywilnego i administracyjnego i coraz większym wpływem prawa cywilnego na działania administracji publicznej, widocznym szczególnie w dziedzinie szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami i prawa budowlanego<sup>769</sup>. Podejście to nie narusza zresztą zasad prawa budowlanego, tym bardziej że cytowany już art. 5 ust. 1 pkt 9 PrBud wyraźnie podkreśla konieczność poszanowania przy projektowaniu i wznoszeniu obiektów budowlanych interesów osób trzecich. Interesy te organ administracji budowlanej obowiązany jest zatem uwzględniać z urzędu, w każdym postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę<sup>770</sup>.

W literaturze i orzecznictwie podkreśla się także, że zastępowanie administracyjnoprawnych środków ochrony interesów osób trzecich środkami cywilnoprawnymi może prowadzić do pogorszenia sytuacji prawnej tych osób, jako że zastosowanie tych środków jest zazwyczaj możliwe dopiero *post factum*, podczas gdy w postępowaniu administracyjnym można zawczasu zapobiec zrealizowaniu potencjalnie uciążliwej dla sąsiadów inwestycji<sup>771</sup>. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na jeszcze

---

769 Zob. R. Godlewski, H. Kisilowska, *Przenikanie się prawa administracyjnego i prawa cywilnego na przykładzie gospodarki nieruchomościami i prawa budowlanego* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego?* op. cit., s. 34.

770 Zob. E. Janeczko, *Dopuszczalność sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej*, Rejent 2001/10, s. 19.

771 Zob. M. Romańska, *Środki ochrony właściciela przed szkodliwym oddziaływaniem na jego nieruchomość w związku z realizacją inwestycji budowlanej (wybrane zagadnienia)* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego?*, op. cit., s. 81-82 oraz powołany tam wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2011 r., sygn. akt Kp 7/2009, Lex Polonica nr

jeden istotny problem, a mianowicie brak możliwości uzgodnienia treści wydanego inwestorowi pozwolenia na budowę z treścią ewentualnego orzeczenia sądu, zapadłego na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 kc- kierowanie zatem właścicieli nieruchomości sąsiadujących z terenem planowanej budowy od razu na drogę cywilnoprawną i pomijanie ich praw w postępowaniu administracyjnym jest zatem zjawiskiem niekorzystnym<sup>772</sup>. Oczywiście jest zatem, że przy wyznaczaniu obszaru oddziaływania obiektu nie chodzi o każde oddziaływanie, ale powinno się uwzględnić możliwe pochodzące z niego oddziaływania przekraczające przeciętną miarę. Możliwość powodowania przez planowaną inwestycję takich oddziaływań organy administracji budowlanej powinny mieć zatem na uwadze w każdym postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Wątpliwości może budzić wykładnia użytego w art. 28 ust. 2 PrBud pojęcia „zarządcy nieruchomości”, położonej w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Naczelny Sąd Administracyjny z jednej strony wskazuje, iż „w pojęciu „zarządcy nieruchomości” mieści się również podmiot, na rzecz którego ustanowiono prawo użytkowania nieruchomości (ograniczone prawo rzeczowe) na podstawie przepisów kodeksu cywilnego” (wyrok NSA z dnia 15.11.2007r., sygn. akt II OSK 1510/2006<sup>773</sup>), z drugiej zaś wyjaśnia, że „interes prawny takiego podmiotu musi jednak wynikać z konkretnego przepisu prawa materialnego, być uszczegółowiony wyrażnymi postanowieniami umowy o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, mieć ścisły związek z konkretnym stosunkiem prawno-administracyjnym występującym w danej sprawie i nie może kolidować z prawem właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. W razie braku ustalenia takich okoliczności należy uznać, że stroną w postępowaniu administracyjnym jest właściciel (użytkownik wieczysty) sąsiedniej nieruchomości, a nie podmiot, któremu służy do tej nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe” (wyrok NSA z dnia 08.03.2005r., sygn. akt OSK 682/2004<sup>774</sup>). Jednocześnie w judykaturze wskazuje się, iż „w relacji do art. 28 kpa, art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego jest przepisem szczególnym stosowanym w sprawie o wydanie pozwolenia budowlanego, znacznie zawężającym krąg stron tego postępowania. Z kręgu tego, mocą omawianego przepisu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego, wyłączone zostały wszystkie

---

2503043.

772 Ibidem, s. 89 i nast., jak również powołany tam wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 03.05.2011r. w sprawie Apanasewicz przeciwko Polsce, sygn. 6854/07, <http://bip.ms.gov.pl/prawaczlowieka>.

773 Lex Polonica nr 2216066.

774 Lex Polonica nr 3065369.

podmioty legitymujące się prawem zależnym, w tym innymi prawami rzeczowymi czy zobowiązaniami (np. prawem dzierżawy) (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31.01.2006r., sygn. akt VII SA/Wa 1298/05<sup>775</sup>), a także, iż „najemca lokalu mieszkalnego nie jest podmiotem, któremu przysługują uprawnienia wynikające z przepisów Prawa budowlanego, bowiem posiada on jedynie prawa zależne od podmiotu będącego właścicielem budynku i mieszkania, a wynikające ze stosunku zobowiązaniowego” (wyrok NSA z dnia 27.03.2012r., sygn. akt II OSK 40/2011<sup>776</sup>). Wydaje się zatem, że ogólna reguła wynikająca z powołanego wyżej orzecznictwa jest taka, iż pod pojęciem „zarządcy nieruchomości”, o którym mowa w art. 28 PrBud należy rozumieć nie tylko zarządcę *sensu stricto* (zob. przepisy art. 43-50 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami<sup>777</sup>, dotyczące oddawania nieruchomości w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym), ale również osobę korzystającą z nieruchomości na podstawie stosunku prawnorzeczowego, o ile osoba ta ma interes prawny we wstąpieniu do postępowania, a interes ten nie jest sprzeczny z interesem właściciela lub użytkownika wieczystego tej nieruchomości. W ocenie judykatury, stronami postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę nie mogą być natomiast osoby władające nieruchomością na podstawie stosunków prawnych o charakterze obligacyjnym<sup>778</sup>. Na przyjęcie takiego stanowiska ma niewątpliwie wpływ aktualna redakcja art. 28 ust. 2 PrBud, która w mojej ocenie jest niewłaściwa, bowiem brak jasnego sprecyzowania pojęcia „zarządcy nieruchomości” spowodował przyjęcie przez sądy administracyjne takiej wykładni tego przepisu, która w praktyce wyłącza jakąkolwiek ochronę prawną osób władających nieruchomością na podstawie stosunków obligacyjnych na etapie poprzedzającym udzielenie pozwolenia na budowę.

Między innymi w kontekście powyższego, warto zwrócić uwagę na jeszcze jeden istotny problem związany z zastosowaniem art. 28 ust. 2 PrBud jako przepisu szczególnego w stosunku do art. 28 kpa. Otóż w orzecznictwie wskazuje się, iż „skoro przepis art. 28 ust. 2 PrBud, zawężający katalog stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę odnosi się tylko do postępowań w sprawie ich wydania, a wobec tego nie może on mieć zastosowania w innych postępowaniach nawet wówczas, gdy jest to postępowanie do niego zbliżone” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia

---

775 Niepubl., cytuję za: B. Kurzępa, *Prawo budowlane...*, op. cit., s. 235.

776 Lex Polonica nr 3906436

777 Tekst jedn.: Dz.U. z 2004r., nr 261, poz. 2603 ze zm.

778 Podobnie A. Matan, *Postępowanie w sprawie pozwolenia budowlanego po nowelizacji marcowej (w aspekcie ochrony prawa własności)* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004, s. 83.

24.01.2012r., sygn. akt II OSK 2111/2010<sup>779</sup>). Oznacza to, iż przepisu tego nie stosuje się w innych postępowaniach regulowanych normami ustawy- Prawo budowlane, np. takich jak postępowanie w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego<sup>780</sup>, legalizacji samowoli budowlanej<sup>781</sup>, bądź rozbiórki obiektu budowlanego<sup>782</sup>, a zatem w tego typu postępowaniach osoby trzecie mogą uczestniczyć na zasadach ogólnych, tj. jeżeli wykażą swój interes prawny, o którym mowa w art. 28 kpa.

Powyższe problemy interpretacyjne prowadzą do wniosku, iż wyjątek z art. 28 ust. 2 PrBud jest w ogóle niepotrzebny, a przez swoją niejasną redakcję (zwłaszcza dotyczącą pojęcia „zarządcy nieruchomości”) może w sposób nieuzasadniony ograniczać możliwość udziału osób trzecich (np. korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych) w najważniejszym chyba spośród postępowań regulowanych przez ustawę- Prawo budowlane. *De lege ferenda* należałoby więc postulować derogację tego przepisu i zastosowanie również w tym przypadku ogólnych reguł kpa, który w art. 28 wiąże prawo do uczestniczenia w postępowaniu administracyjnym z pojęciem interesu prawnego.

Jak podkreśla się w judykaturze, „*pozwolenie na budowę, zwłaszcza na obszarach zurbanizowanych, w wielu wypadkach musi uwzględniać sprzeczne interesy, z jednej strony inwestora, a z drugiej strony osób, których prawa lub interesy mogą być przez to pozwolenie zagrożone lub naruszone. Granice tych praw i interesów określają przepisy prawa budowlanego oraz innych aktów prawnych wydanych na podstawie i w wykonaniu przepisów tego prawa. Poza tymi granicami, a zatem poza ochroną prawną wynikającą z norm prawa pozytywnego, pozostają natomiast protesty obywateli wyrażające ich osobiste zapatrywania, oczekiwania, postulaty i życzenia co do określonej polityki planowania przestrzennego, wzajemnych relacji między planowanymi lub realizowanymi inwestycjami. Nieuwzględnienie ich nie może jednak stanowić podstawy kwestionowania legalności pozwolenia na budowę. To inwestor decyduje o miejscu lokalizacji określonej inwestycji. Jeżeli projekt zamierzonej inwestycji jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i z przepisami szczególnymi, organ architektoniczno-budowlany nie może odmówić zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę*” (wyrok Naczelnego Sądu

---

779 Lex Polonica nr 3890879.

780 Zob. ibidem.

781 Zob. wyrok NSA z dnia 06.10.2010r., sygn. akt II OSK 1505/2009, Lex Polonica nr 2514874 oraz z dnia 14.06.2012r., sygn. akt II OSK 508/2011, Lex Polonica nr 3960117.

782 Zob. wyrok NSA z dnia 07.05.2013r., sygn. akt II OSK 2674/2011, Lex Polonica nr 7518009.

Administracyjnego z dnia 02.04.2008r., sygn. akt II OSK 261/2007<sup>783</sup>). Ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę obejmuje zatem jedynie interesy uzasadnione, związane z obiektywną obawą negatywnych następstw wzniesienia danego obiektu budowlanego w postaci np. uciążliwych immisji, które obiekt ten może w przyszłości wytwarzać. Nie mają natomiast w tym postępowaniu znaczenia subiektywne roszczenia tych osób co do określonego sposobu zagospodarowania cudzych nieruchomości. Ingerencja w prawo zabudowy może bowiem nastąpić jedynie z uzasadnionych powodów, a każdy przypadek powinien być rozpatrywany indywidualnie, z uwzględnieniem zarówno przepisów odrębnych, określających sposób zagospodarowania nieruchomości (w tym także przepisów prawa cywilnego), jak również wszelkich okoliczności faktycznych.

Omawiając problematykę ochrony praw osób trzecich w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę, nie sposób pominąć faktu, iż obowiązek uzyskania tego pozwolenia nie dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, wskazanych w definicjach z art. 3 PrBud. Zgodnie bowiem z art. 29 ust. 1 PrBud, pozwolenia na budowę nie wymaga m. in. budowa:

- obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, płyt do składowania obornika, szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, naziemnych silosów na materiały sypkie oraz suszarni kontenerowych (w trzech ostatnich przypadkach dotyczy to obiektów o powierzchni nie większej niż określona w ustawie),
- wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności nie większej niż określona w ustawie,
- altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych

---

783 Lex Polonica nr 2478346.

- o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich,
- wiat przystankowych i peronowych,
  - budynków gospodarczych o powierzchni nie większej niż określona w ustawie, służących do utrzymania linii kolejowych,
  - boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji,
  - miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie,
  - zatok parkingowych na drogach wojewódzkich, powiatowych i gminnych,
  - gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni nie większej niż określona w ustawie, przeznaczonych na cele gospodarki leśnej,
  - obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,
  - przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
  - pomostów służących do cumowania niewielkich jednostek pływających, uprawiania wędkarstwa lub rekreacji, o określonych w ustawie wymiarach,
  - niektórych rodzajów umocnień brzegów rzek,
  - instalacji zbiornikowych na gaz płynny o określonej w ustawie pojemności, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych,
  - telekomunikacyjnych linii kablowych,
  - kanalizacji kablowej,
  - określonych w ustawie urządzeń pomiarowych, przeznaczonych do użytku państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej oraz hydrogeologicznej,
  - obiektów małej architektury,
  - ogrodzeń,
  - instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu.

Natomiast zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, pozwolenia na budowę nie wymaga również wykonywanie robót budowlanych, polegających m. in. na:

- remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,



- instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
- wykonywaniu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, z wyjątkami określonymi w ustawie,
- wykonywaniu określonych w ustawie ujęć wód śródlądowych powierzchniowych oraz obudowy ujęć wód podziemnych,
- przebudowie sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych,
- przebudowie dróg, torów i urządzeń kolejowych,
- instalowaniu krat na obiektach budowlanych,
- instalowaniu urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych na obiektach budowlanych,
- montażu pomp ciepła oraz wolno stojących kolektorów słonecznych,
- instalowaniu kabli telekomunikacyjnych w komunikacji kablowej.

Brak obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie oznacza braku przekazania organom administracji budowlanej jakiejkolwiek informacji o planowanym obiekcie, bowiem w odniesieniu do niektórych z wymienionych wyżej inwestycji, ustawa- Prawo budowlane wprowadza obowiązek tzw. zgłoszenia. Zgłoszenia tego wymaga, zgodnie z art. 30 ust. 1 PrBud, budowa większości obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1, jak również większość robót budowlanych wskazanych w art. 29 ust. 2 PrBud, a także budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m i wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, urządzeń o wysokości powyżej 3 m na obiektach budowlanych i obiektów małej architektury w miejscach publicznych. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia oraz dołączyć oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, jak również inne dokumenty określone w ustawie (dotyczy to głównie projektów, opisów technicznych oraz pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych na

mocy przepisów odrębnych), natomiast właściwy organ administracji budowlanej może wnieść sprzeciw w wypadkach określonych w ustawie bądź też nałożyć, w drodze decyzji obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, jeżeli realizacja danej inwestycji może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych bądź wprowadzenie, utrwalenie lub zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich (art. 30 ust. 2-7 PrBud).

Zasadniczą wadą powyższych regulacji jest brak możliwości udziału osób trzecich- sąsiadów nieruchomości, na której planowana jest inwestycja w postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie budowy. W przypadku sytuacji, w których nie jest wymagane nawet zgłoszenie, nie przeprowadza się zresztą żadnego postępowania, a w przypadku wymaganego zgłoszenia przepisy PrBud nie przewidują żadnej formy choćby wypowiedzenia swojego zdania przez właścicieli, użytkowników wieczystych i zarządców sąsiednich nieruchomości. Tymczasem część obiektów, co do których nie ma wymogu uzyskania pozwolenia na budowę może być źródłem znacznych uciążliwości w stosunkach sąsiedzkich (dotyczy to choćby budynków rolniczych, obiektów rekreacyjno-sportowych czy wszelkiego rodzaju urządzeń przesyłowych). Co prawda nawet przy tak odformalizowanej procedurze zarówno inwestor, jak i organy administracji budowlanej mają obowiązek uwzględniać ogólny nakaz poszanowania interesów osób trzecich, sformułowany w art. 5 ust. 1 pkt 9 PrBud, a właściwy organ może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę w razie obawy powstania lub zwiększenia uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, jednakże w praktyce ochrona praw sąsiadów, wobec braku możliwości zgłoszenia przez zainteresowane osoby trzecie swego udziału w postępowaniu, staje pod znakiem zapytania. Dlatego też muszą budzić niepokój propozycje zmian legislacyjnych, zmierzających do odwrócenia obecnej zasady, zgodnie z którą pozwolenie na budowę jest regułą a brak takiego wymogu lub porzucenie na obowiązku zgłoszenia- wyjątkiem od niej, poprzez uczynienie reguły z samego tylko zgłoszenia budowy przy jednoczesnym ograniczeniu obowiązku uzyskania pozwolenia tylko do określonych przypadków<sup>784</sup>. Jeżeli najnowszy projekt zmian w tym zakresie stanie się obowiązującym prawem, możliwość

---

784 Zob. Projekt ustawy o zmianie ustawy- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw nr UA37, <http://www.bip.kprm.gov.pl>; a także: R. Wójcik, *Rząd przyjął projekt nowelizacji prawa budowlanego*, Rzeczpospolita, 05.08.2014r., <http://www.prawo.rp.pl>.

administracyjnoprawnej ochrony interesów sąsiadów planowanej inwestycji na etapie poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych ulegnie dalszemu ograniczeniu.

## PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Zawarte w niniejszej rozprawie rozważania ukazują, iż tematyka ochrony przed immisjami jest niezwykle obszerna i złożona. Refleksji naukowej nad tą problematyką nie można sprowadzać jedynie do analizy art. 144 kc, bowiem jest to zagadnienie wielopłaszczyznowe, wymagające odwołania się także do innych przepisów prawa cywilnego materialnego i procesowego, jak również do uregulowań z innych dziedzin prawa- w szczególności prawa konstytucyjnego i administracyjnego. Dlatego też odpowiedź na pytanie o skuteczność ochrony przed immisjami musi uwzględniać całościowe spojrzenie na poszczególne środki tej ochrony oraz problemy związane z ich stosowaniem.

Obecna regulacja ochrony przed immisjami, zawarta zarówno w kodeksie cywilnym, jak i w ustawach odrębnych, co do zasady jest w stanie spełnić swe funkcje w zakresie zabezpieczenia interesów właścicieli nieruchomości dotkniętych tymi immisjami, jednakże nie oznacza to, iż jest ona pozbawiona wad, które mogą powodować problemy związane z wykładnią poszczególnych przepisów, a tym samym- osłabienie prawnej ochrony własności. Cechą charakterystyczną najważniejszego przepisu z zakresu ochrony przed immisjami- art. 144 kc jest niewątpliwie pewna ogólność, bowiem posługuje się on zwrotami niedookreślonymi, którym treść może być nadana dopiero w odniesieniu do okoliczności konkretnej sprawy. Dla potrzeb zmieniających się warunków społeczno-ekonomicznych taka regulacja jest lepsza niż regulacja kazuistyczna, bowiem zapewnia organom stosującym ją większą elastyczność. Z drugiej jednak strony, użycie zwrotów niedookreślonych stwarza ryzyko istotnych rozbieżności interpretacyjnych w judykaturze i doktrynie. Rozbieżności te mogą mieć również wpływ na skuteczność środków ochrony przed immisjami, ustanowionych w przepisach kodeksu cywilnego oraz ustaw szczególnych, bowiem stosowanie tych przepisów najczęściej nie może się odbywać w oderwaniu od treści art. 144 kc. Podsumowując dotychczasowe rozważania, warto zatem zastanowić się, które z pojawiających się w literaturze i orzecznictwie tendencji i problemów interpretacyjnych mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla ochrony właścicieli nieruchomości przed immisjami i w jaki sposób można temu zagrożeniu przeciwdziałać.

Rozpocząć należy od problematyki związanej z rozstrzyganiem konfliktów interesów i wartości, które stanowią nieodłączny element wielu sporów sąsiedzkich. Jak wskazano w rozdziale I niniejszej pracy, ochrona własności *sensu largo* we współczesnych państwach demokratycznych ma swe źródła nie tylko w prawie cywilnym, ale również, a nawet przede wszystkim w ustawie zasadniczej. Konstytucja RP obejmuje prawo własności ochroną prawną, ale jednocześnie nie traktuje go jako prawa nieograniczonego. Wszystkie ustanowione w Konstytucji prawa i wolności podlegają bowiem ograniczeniom wynikającym z art. 31 ust. 3 ustawy zasadniczej. Przepis ten określa sposób i przesłanki wprowadzenia takich ograniczeń, jak również katalog powszechnie uznanych wartości, których ochrona może uzasadniać te ograniczenia. Sięgnięcie do tego katalogu może być cenną wskazówką interpretacyjną przy rozstrzyganiu sporów związanych z immisjami, które ze swej istoty stanowią przejaw konfliktu pomiędzy prawem własności przysługującym dwóm lub kilku podmiotom o przeciwstawnych interesach. Dodatkowo przy takich sporach zachodzi niekiedy konieczność ochrony wartości ogólnospołecznych, wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, takich jak np. bezpieczeństwo, zdrowie czy ochrona środowiska.

Wartości, o których mowa we wskazanym wyżej przepisie ustawodawca traktuje równorzędnie. W sytuacji kolizji tych wartości nie ma zatem żadnych zasad odnoszących się do ich hierarchii, bowiem każdy przypadek należy rozpatrywać odrębnie. Oznacza to zatem także, iż w sytuacji gdy dane ograniczenie prawa lub wolności zostało ustanowione ze względu na konieczność ochrony kilku lub nawet wszystkich wartości, o których mowa w tym przepisie, nie ma sztywnych reguł interpretacyjnych nakazujących przyjęcie w ramach tego ograniczenia jakiejś hierarchii owych wartości. Z pewnością takie podejście do tej problematyki jest rozsądne z praktycznego punktu widzenia, bowiem nie sposób przecież przewidzieć i ująć w ramy normatywne wszelkich możliwych sytuacji kolizji wartości wymienionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji. Jednakże podsumowując rozważania dotyczące sposobu rozstrzygania sporów związanych z immisjami, które są przecież przejawem takiej właśnie kolizji, nie sposób nie zauważyć, iż takie rozwiązanie prowadzić może do rozbieżności w pojmowaniu hierarchii wartości, która może być odmiennie rozumiana przez różne osoby i organy stosujące prawo.

Przytoczone w niniejszej pracy orzecznictwo sądowe dostarcza niestety przykładów przyjęcia niewłaściwej, w mojej ocenie, hierarchii wartości, do których odwołuje się powołany wyżej przepis Konstytucji. Przykładami tymi mogą być choćby

cytowane już wyroki oddalające powództwa dotyczące immisji związanych z nadmiernym rozrostem drzew bądź wzniesieniem budynku, które powodowały obiektywne zagrożenie podstawowych dóbr niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania człowieka, a mianowicie bezpieczeństwa oraz zdrowia i życia ludzkiego. W pierwszym z tych przypadków (nadmierny rozrost drzew) rozstrzygnięcia sądowe uzasadniane były koniecznością ochrony środowiska, w drugim zaś (wzniesienie budynku)- zbyt szeroko pojętą wolnością zabudowy, jak również koniecznością poszanowania ostatecznych decyzji organów administracyjnych w przedmiocie pozwolenia na budowę. Brak ustanowienia przez prawodawcę hierarchii wartości, do których się odwołuje z jednej strony pozwala zatem uniknąć kazuistyki i zapewnić uwzględnianie przy rozstrzyganiu konfliktów tych wartości szczególnych okoliczności konkretnych spraw, ale z drugiej strony stwarza niebezpieczeństwo przyjęcia przez organy orzekające merytorycznie niewłaściwej koncepcji pierwszeństwa pewnych wartości nad innymi. Nie chodzi tutaj o negowanie potrzeby ochrony środowiska, wolności zabudowy czy zapewnienia trwałości decyzji administracyjnych. Są to oczywiście wartości istotne i zasługujące na ochronę, jednakże nie za wszelką cenę, a w szczególności nie za cenę wspomnianych już wyżej wartości najwyższej cenionych przez ogół społeczeństwa- bezpieczeństwa, życia i zdrowia. Konieczność ochrony tych nadrzędnych wartości powinna być oczywista i jest intuicyjnie wyczuwana także przez osoby nieposiadające wykształcenia prawniczego, jednakże praktyka pokazuje, iż nie zawsze ochrona ta jest realizowana.

Odnosząc powyższe rozważania do problematyki immisji, należałoby postulować traktowanie art. 144 kc w pewnym szerszym kontekście. Przepis ten stanowi bowiem przewidziane w art. 31 ust. 3 Konstytucji ustawowe ograniczenie prawa własności nie tylko ze względu na ochronę prawa własności innych osób, ale również ze względu na ochronę innych wartości, o których mowa w ustawie zasadniczej. Sprowadzanie sporów związanych z immisjami tylko do kwestii *stricte* własnościowych, a zatem majątkowych nie wydaje się bowiem właściwe. Sam zresztą fakt, iż art. 140 kc, jako przepis ogólny odnoszący się do sposobu wykonywania prawa własności, nakazuje wykonywać to prawo z poszanowaniem zasad współżycia społecznego (a do tych niewątpliwie należy obowiązek ochrony życia i zdrowia ludzkiego), wymusza potrzebę szerszego spojrzenia nie tylko na problematykę immisji, ale również na prawo sąsiedzkie w ogóle. Niewłaściwe jest zatem skupianie się przy rozstrzyganiu sporów związanych z immisjami tylko na

analizie danego przypadku pod kątem spełnienia przesłanek z art. 144 kc, przy jednoczesnym pominięciu art. 140 kc, który- jak już wspomniano w niniejszej pracy- jest ściśle powiązany z art. 144 i stanowi w istocie jego integralne dopełnienie. Odwołanie się w art. 140 kc do zasad współżycia społecznego nakazuje mieć na uwadze pewne wartości ogólne, wskazane także w Konstytucji. Naczelną zasadą współżycia społecznego powinien być obowiązek poszanowania i ochrony życia i zdrowia ludzkiego, w związku z czym za przekraczające przeciętną miarę uważać należy w szczególności takie oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, które powodują jednocześnie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego bądź bezpieczeństwa ogółu lub jednostek. Taka wykładnia pojęcia przeciętnej miary wydawałaby się zresztą oczywista, jednakże przytoczone w niniejszym opracowaniu orzecznictwo dowodzi, iż nie zawsze jest ona w ten sposób dokonywana.

Kolejnym problemem, mogącym negatywnie wpływać na skuteczność ochrony przed uciążliwymi oddziaływaniami jest sposób rozumienia samego pojęcia immisji. Należy bowiem zauważyć, iż brak definicji legalnej tego pojęcia powoduje, iż w doktrynie pojawiają się trudności z wyraźnym odróżnieniem immisji od innego rodzaju naruszeń prawa własności, a nawet naruszeń dóbr niematerialnych. Jak już wspomniano w niniejszej pracy, tradycyjnie rozumiane immisje charakteryzują się przede wszystkim względną trwałością lub przynajmniej powtarzalnością, a także bezpośrednim związkiem z sąsiedztwem nieruchomości. Wbrew pozorom, nie jest to jedynie problem ściśle naukowy, ale praktyczny, bowiem ustalenie jednorazowego lub trwałego charakteru naruszeń przesądza o rodzaju przysługującego w związku z nimi roszczenia (przy naruszeniach jednorazowych nie można przecież sformułować żądania zaniechania naruszeń), a ustalenie bezpośredniego związku z sąsiedztwem nieruchomości ma znaczenie chociażby dla odróżnienia immisji od naruszenia dóbr osobistych, a co za tym idzie- dla określenia podstawy prawnej powództwa. Ponadto, za nieuzasadnione należy uznać wątpliwości, czy pojęcie „oddziaływania na nieruchomość” odnosi się również do oddziaływań negatywnych i niematerialnych. Pojęcie to jest bowiem na tyle szerokie, iż odnosić się może do wszelkiego rodzaju zakłóceń, a jego zawężanie może prowadzić do pozbawienia właścicieli nieruchomości ochrony prawnej przed immisjami negatywnymi i niematerialnymi. Dodatkowo postulować można rozwiązanie legislacyjne polegające na zastąpieniu używanego w art. 144 słowa „działania” słowem „zachowania”, w celu podkreślenia iż zakaz wyrażony w tym przepisie odnosi się nie tylko do

oddziaływań przybierających postać pozytywnego działania, ale również zaniechania, przy czym w odniesieniu do tego ostatniego można byłoby rozważać doprecyzowanie, iż chodzi o zaniechanie mające postać naruszenia wynikającego z ustawy lub z zasad współzycia społecznego obowiązku należytego nadzoru nad stanem własnej nieruchomości, a także nad budynkami, przedmiotami i zwierzętami na niej się znajdującymi.

Negatywnie natomiast należy się odnieść do pojawiających się w doktrynie tendencji forsujących propozycje zmiany klauzul generalnych określających granice prawa własności, takich jak zasady współzycia społecznego czy społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Sam fakt, iż klauzule te powstały pod wpływem marksistowskiej koncepcji własności nie stanowi wystarczającego uzasadnienia do zastępowania ich innymi, bowiem jak słusznie wskazuje się w powołanym w niniejszej pracy orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego, klauzule te odwołują się do pewnych uniwersalnych, niezależnych od ustroju wartości i można nadać im treść odpowiadającą warunkom demokracji i gospodarki rynkowej. Pogląd ten jest uzasadniony tym bardziej, iż dotychczasowe propozycje doktryny w zakresie klauzul mających zastąpić te, o których mowa, miałyby raczej (gdyby oczywiście stały się obowiązującym prawem) podkreślać chęć „zerwania z przeszłością”, aniżeli wnieść jakieś nowe treści do problematyki granic prawa własności.

Jeżeli chodzi o środki ochrony przed immisjami, to zwraca uwagę przede wszystkim ich różnorodność. Nie ograniczają się one bowiem bynajmniej do roszczenia negatoryjnego, choć jest to oczywiście roszczenie najbardziej w tego typu sytuacjach popularne. W związku z dużą liczbą środków prawnych, z których właściciel nieruchomości dotkniętej uciążliwym oddziaływaniem może skorzystać, warto zadać sobie pytanie, czy wszystkie z tych środków są jednakowo skuteczne i czy nie przydałoby się dokonanie w tym zakresie pewnego ujednolicenia i uporządkowania.

Przed wszystkim warto zwrócić uwagę na kwestię roszczeń przysługujących podmiotom niewłaścicielskim. Art. 222 § 2 kc dotyczy ochrony własności, dla ochrony posiadania przewidziane jest odrębne roszczenie posesoryjne, rządzące się szczególnymi zasadami i przesłankami, natomiast ochrona pozostałych podmiotów, władających nieruchomością na podstawie różnych stosunków prawnych, rzeczowych lub obligacyjnych, możliwa jest albo w drodze rozproszonych po kodeksie cywilnym lub przepisach szczególnych odesłań do przepisów o ochronie własności (jak w przypadku najemców), albo w drodze konsensusu doktryny i orzecznictwa (jak w



przypadku użytkowników wieczystych). Dla zapewnienia większej jednolitości ochrony prawnej przyznawanej tym podmiotom można rozważać wprowadzenie w kodeksie cywilnym odrębnego działu, poświęconego nie tylko ochronie własności, ale również ochronie wszystkich pozostałych praw do korzystania z nieruchomości.

Dodatkowo razi niejednolitość podobnych przecież roszczeń- negatoryjnego i posesoryjnego w zakresie rodzajów żądań, jakie można na ich podstawie sformułować (w przypadku roszczenia negatoryjnego jest to żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a w przypadku roszczenia posesoryjnego- przywrócenia stanu poprzedniego). W związku z pojawiającymi się nawet w doktrynie i orzecznictwie przykładami utożsamiania tych pojęć, wskazane byłoby ujednolicenie w tym zakresie obu wymienionych wyżej rodzajów roszczeń.

Rozproszone są również roszczenia o charakterze prewencyjnym, do których należą: roszczenie o zapobieżenie szkodzie z art. 439 kc, roszczenie o wstrzymanie budowy z art. 347 kc oraz roszczenie o zapobieżenie szkodzie w środowisku z art. 323 § 1 ustawy- Prawo ochrony środowiska. Generalnie celem tych roszczeń jest zapobieżenie grożącej szkodzie, a jedynie roszczenie o wstrzymanie budowy pozwala również na zapobieżenie samemu naruszeniu posiadania. Są to roszczenia o zasadniczo zbliżonych przesłankach, a zatem nasuwa się sugestia, iż sam art. 439 byłby wystarczającą podstawą prawną roszczeń prewencyjnych. Dodatkowo należy także zauważyć, iż jak wspomniano w niniejszej pracy, również na mocy art. 222 § 2 można żądać- oczywiście w rozsądnym zakresie- prewencyjnej ochrony przed immisjami. Dopuszczalność takiej ochrony nie wynika jednak wprost z tego przepisu, lecz z jego wykładni dokonywanej przez doktrynę i judykaturę, co może prowadzić do rozbieżności interpretacyjnych. Można by zatem postulować poszerzenie ustawowej podstawy roszczenia negatoryjnego o przesłanki uprawniające do wystąpienia z tym roszczeniem prewencyjnie- np. w sposób przyjęty w cytowanym w niniejszym opracowaniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 03.06.1983r., sygn. akt III CRN 100/83, w którym stwierdzono, iż właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 kc nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje. Zasadność rozszerzenia zakresu roszczenia negatoryjnego o ochronę prewencyjną wynika także z faktu, iż dla skorzystania z roszczeń wynikających z art. 439 kc, art. 347 kc oraz art.

323 § 1 ustawy- Prawo ochrony środowiska co do zasady (z wyjątkiem wynikającym z art. 347 kc) należy wykazać istnienie zagrożenia szkodą, co powoduje ich wątpliwą przydatność dla ochrony interesów właścicieli, którym zagrażają same immisje, ale nie są oni w stanie udowodnić niebezpieczeństwa nastąpienia szkody.

Jeżeli chodzi o roszczenia odszkodowawcze, to wydaje się, iż celowe byłoby tak jak to ma miejsce w art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 129 ust. 2 ustawy- Prawo ochrony środowiska, wprowadzenie do kodeksu cywilnego regulacji, zgodnie z którą właścicielowi nieruchomości, który przez wzgląd np. na zasady współżycia społecznego nie może żądać całkowitego zaniechania uciążliwych oddziaływań na jego nieruchomość przysługiwałoby roszczenie o odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości tej nieruchomości. Możliwość przyznania takiego odszkodowania dopuszcza się w orzecznictwie, jednakże z uwagi na wagę problemu wymagałaby ona doprecyzowania ustawowego. Nierzadko zdarza się bowiem, iż żądanie zaniechania immisji musi zostać oddalone z uwagi na konieczność istnienia pewnych przedsiębiorstw czy też obiektów użyteczności publicznej, powodujących uciążliwe oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie, ale niezbędnych dla funkcjonowania danej społeczności. W tego typu sytuacjach, zwłaszcza kiedy środki mające na celu zmniejszenie stopnia lub zasięgu oddziaływań okazują się nieskuteczne, właściciele nieruchomości sąsiednich, którzy ze względu na uciążliwość tych oddziaływań decydują się opuścić dotychczasowe miejsce zamieszkania, zmuszeni są często znacznie obniżyć cenę sprzedaży swej nieruchomości z powodu obiektów znajdujących się w jej sąsiedztwie. Zmniejszenie wartości nieruchomości jest nieraz bardzo duże, co powoduje istotne pokrzywdzenie właścicieli. Dlatego zasadne jest, w mojej opinii, aby koszty tego pokrzywdzenia ponosił podmiot, który czerpie korzyści z istnienia obiektu generującego immisje lub w którego interesie taki obiekt funkcjonuje. Najczęściej będzie to przedsiębiorca, a w wypadku obiektów użyteczności publicznej może to być także gmina bądź Skarb Państwa. Uważam jednak, iż ustawowa podstawa takiego roszczenia powinna znajdować się nie wśród przepisów dotyczących czynów niedozwolonych, ale w art. 222 § 2 kc, który warto byłoby uzupełnić o szczególny rodzaj roszczenia obejmującego odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek naruszeń prawa własności. Odszkodowanie to przysługiwałoby w sytuacji, gdy realizacja roszczeń wymienionych w obecnej wersji tego przepisu (o zaniechanie naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem) byłaby niemożliwa lub nieskuteczna. Wydaje się bowiem, iż koncepcja, w myśl której roszczenie negatoryjne

nie powinno obejmować żadnej postaci roszczenia odszkodowawczego, nie odpowiada aktualnym potrzebom w zakresie ochrony interesów właścicieli nieruchomości, którzy w związku z postępującą urbanizacją, uprzemysłowieniem i zwiększaniem się gęstości zabudowy są coraz bardziej narażeni na negatywne konsekwencje uciążliwego sąsiedztwa. Dlatego też, celem uniknięcia ewentualnych rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie co do możliwości przyznania odszkodowania, o którym mowa, należałoby rozważyć zasadność ujęcia takiego roszczenia w ramy normatywne. Skoro bowiem roszczenie takie przysługuje na mocy przepisów szczególnych z dziedziny planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska, nie ma moim zdaniem przeszkód, aby znalazło się ono także w kodeksie cywilnym.

Jeżeli chodzi o skuteczność cywilnoprawnych środków ochrony przed immisjami, to najważniejszymi czynnikami, które mogą ją ograniczać są w mojej ocenie koncepcja „czasowego pierwszeństwa naruszeń”, przedkładanie względów ochrony środowiska nad słuszny interes właścicieli oraz brak jednoznacznego określenia roli norm i decyzji administracyjnych w postępowaniu cywilnym.

Koncepcja „czasowego pierwszeństwa naruszeń”, pomimo jej odrzucenia przez doktrynę, spotyka się jednak z aprobatą w judykaturze. Mimo braku wyraźnego wskazania tej koncepcji jako podstawy orzeczeń sądowych, w orzeczeniach tych spotyka się niekiedy pogląd, zgodnie z którym jeżeli właściciel zdecydował się kupić nieruchomość położoną w sąsiedztwie obiektu będącego źródłem uciążliwych oddziaływań, to nie ma prawa żądać zaniechania tych naruszeń. Oczywiście jest, iż od kupującego nieruchomość wymaga się gruntownego rozważenia swej decyzji, a także iż powinien się on w pewnym zakresie dostosować do nowego środowiska, w którym chce zamieszkać, jednakże nie może to oznaczać pozbawienia go ochrony negatoryjnej w sytuacji, gdy oddziaływania pochodzące z sąsiedniej nieruchomości przekraczają przeciętną miarę. Kryterium czasowe ma znaczenie dla uznania danych naruszeń za immisje przede wszystkim w tym sensie, iż konieczne jest zbadanie, czy są to naruszenia stałe lub przynajmniej powtarzalne oraz w jakich porach dnia lub odstępach czasowych występują. Nie ma natomiast znaczenia kolejność czasowa nabycia nieruchomości przez sąsiadów będących stronami procesu negatoryjnego, bowiem o tym, czy mamy do czynienia z immisjami, decydują przesłanki wymienione w art. 144 kc. Odwoływanie się przez judykaturę czy też przedstawicieli praktyki prawniczej do kwestii „czasowego pierwszeństwa” jako argumentu uzasadniającego bezzasadność roszczenia negatoryjnego musi zatem budzić sprzeciw.

Czynnikiem mogącym mieć znaczny wpływ na zmniejszenie skuteczności ochrony przed immisjami może być także zagadnienie poruszone już w niniejszym podsumowaniu, a mianowicie absolutyzowanie konieczności ochrony środowiska poprzez przyznawanie jej bezwzględnego pierwszeństwa nad słusznym interesem właścicieli nieruchomości. Zaznaczyć przy tym należy, iż chodzi oczywiście o przypadki, w których wzgląd na ochronę środowiska jest przyjmowany jako podstawa oddalenia roszczenia negatoryjnego w sposób nieuzasadniony. Nie ma bowiem wątpliwości co do tego, iż w sytuacji, gdy realizacja środków ochrony przed immisjami mogłaby spowodować istotne zagrożenie dla środowiska jako pewnego dobra ogólnonarodowego, powołanie się na konieczność jego ochrony jest w pełni uzasadnione. Natomiast przytoczone w niniejszej pracy orzecznictwo w tej kwestii dotyczy w znakomitej większości przypadków, w których powództwa negatoryjne były oddalane z powodu zupełnie błahych potencjalnych szkód w środowisku, takich jak konieczność wycięcia pojedynczych drzew lub przeniesienia pasieki w inne miejsce. Wydaje się, iż zapomniano tutaj o konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności w ograniczaniu praw i wolności człowieka i obywatela, która dopuszcza takie ograniczenia tylko wtedy, gdy są one bezwzględnie konieczne i nie naruszają istoty tych praw i wolności. Nietrudno także oprzeć się wrażeniu, iż uregulowania wymaga problem odpowiedzialności za immisje, których źródłem są zwierzęta lub rośliny. Podstawowa, wydawałoby się, zasada odpowiedzialności właściciela nieruchomości za stan rzeczy istniejący na jego nieruchomości, łącznie ze wszystkimi elementami przyrody ożywionej i nieożywionej tam się znajdującymi, napotyka bowiem wciąż istotne trudności w realizacji, co ma niewątpliwie związek z brakiem jasnego sprecyzowania przez ustawodawcę przesłanek odpowiedzialności za tzw. immisje przez zaniechanie.

Jeżeli natomiast chodzi o kwestię wpływu norm i decyzji administracyjnych na przebieg i wynik procesu negatoryjnego, to podkreślenia wymaga fakt, iż generalna zasada, zgodnie z którą sama formalna zgodność danych oddziaływań z tymi normami i decyzjami nie wyłącza możliwości uznania ich za immisje w rozumieniu art. 144 kc, jest- wobec braku w przepisach kpc jakiegokolwiek wskazówki co do statusu decyzji administracyjnych w postępowaniu cywilnym- tworem doktryny i orzecznictwa. Z niezrozumiałych przyczyn zasada ta, sama w sobie słuszną, doznaje jednak wyjątku w przypadku, gdy immisje są skutkiem wzniesienia budynku na podstawie ostatecznej i legalnej decyzji o pozwoleniu na budowę, kiedy to judykatura nie dopuszcza

możliwości zaspokojenia roszczenia negatoryjnego poprzez nakazanie jego rozbiórki, i to nawet w sytuacji, gdy jest to jedyny możliwy i skuteczny środek ochrony przed immisjami pochodzącymi z tego budynku. Warto przy tym zaznaczyć, iż judykatura zajmująca takie stanowisko powołuje się na konieczność zapewnienia ochrony trwałości decyzji administracyjnych i brak kompetencji sądów cywilnych do ich kwestionowania, co nie przeszkadza im jednak przyjmować pogląd, iż w innych procesach negatoryjnych (tj. niezwiązanych ze wzniesieniem budynku) decyzje te nie są dla sądu cywilnego wiążące, a działanie zgodne z nimi może stanowić niedozwolone immisje. Wynikałoby z tego zatem, iż bezwzględnie wiążący dla sądu cywilnego jest tylko jeden rodzaj decyzji administracyjnej, a mianowicie decyzja o pozwoleniu na budowę. Ten niewątpliwy brak konsekwencji wynika niewątpliwie z braku odpowiedniego uregulowania statusu decyzji administracyjnej w postępowaniu cywilnym. Kwestia jego jasnego określenia jest zagadnieniem, które wymaga jasnej i spójnej regulacji nie tylko w prawie procesowym, ale również materialnym, bowiem zwłaszcza prawo rzeczowe w wielu kwestiach przenika się wzajemnie z prawem administracyjnym, zwłaszcza związanym z planowaniem przestrzennym, gospodarką nieruchomościami i ochroną środowiska.

Jeżeli mowa o przenikaniu się prawa prywatnego i publicznego, warto także, w związku z omówieniem w niniejszej pracy kwestii ochrony przed immisjami na gruncie prawa budowlanego, postawić pytanie, który z trybów dochodzenia ochrony przed immisjami związanymi ze wzniesieniem budynku jest lepszy? Niewątpliwie tryb cywilnoprawny jest bardziej uniwersalny, natomiast możliwość poszukiwania ochrony prawnej na drodze administracyjnej jest, wobec treści art. 28 ustawy- Prawo budowlane, zarezerwowana dla stosunkowo wąskiej grupy podmiotów, a wskutek proponowanych zmian legislacyjnych może ulec dalszemu ograniczeniu. Stopniowe ograniczanie możliwości ochrony prawnej sąsiadów planowanej inwestycji budowlanej w postępowaniu administracyjnym jest w mojej ocenie zjawiskiem niekorzystnym, bowiem ochrona taka jest przede wszystkim ochroną prewencyjną, która pozwala na uniknięcie negatywnych skutków immisji, zanim jeszcze powstanie budowla będąca ich źródłem. Uprawnienia sąsiadów nie stanowią zagrożenia dla wolności zabudowy, bowiem w istocie chodzi tutaj o kolizję interesów dwóch (lub więcej) podmiotów, którym przysługuje najczęściej (pomijając kwestię tzw. „zarządców nieruchomości”, o których mowa w art. 28 PrBud) takie samo prawo- prawo własności. Nie sposób zatem stwierdzić, iż prawo jednego właściciela do zabudowy swego gruntu ma pierwszeństwo

przed prawem drugiego właściciela do niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Istnieje poważne ryzyko, iż próby dalszego zmniejszania kontroli organów administracyjnych nad sposobem zabudowy nieruchomości doprowadzić mogą do wzrostu liczby procesów cywilnych związanych z immisjami, bowiem wobec nieskuteczności drogi administracyjnej pozostaną one jedynym sposobem ochrony praw właścicieli nieruchomości sąsiednich. Nie można nie wspomnieć także o konieczności ochrony interesów osób władających nieruchomościami na podstawie innych niż własność tytułów prawnych, których uprawnienia są marginalizowane na skutek błędnej redakcji przepisów ustawy- Prawo budowlane (chodzi o pojęcie tzw. „zarządców nieruchomości”- problem został poruszony w rozdziale VI niniejszej pracy), a wskutek planowanej nowelizacji tej ustawy, która ma istotnie ograniczyć wymóg uzyskiwania pozwolenia na budowę, mogą stać się wręcz iluzoryczne.

Podsumowanie niniejszego opracowania ograniczyłam do najbardziej istotnych wniosków, które nasuwają się po podjęciu szerszej refleksji nad problematyką immisji, jednakże ilość problemów mogących się pojawić przy stosowaniu przepisów odnoszących się do szeroko pojętej ochrony własności jest oczywiście- co wynika z treści niniejszej pracy- nieporównanie większa. Dotychczasowe rozważania warto zatem zakończyć stwierdzeniem, iż mimo względnej trwałości obecnego kształtu przepisów cywilnoprawnych chroniących własność, ze względu na czynniki społeczne i gospodarcze powodujące wzrost zagrożenia immisjami, należałoby być może rozważyć pewne, wskazane powyżej uzupełnienia tych przepisów, w celu zapewnienia właścicielom nieruchomości lepszej ochrony. Jest to tym bardziej istotne w sytuacji postępującego ograniczania możliwości uzyskania takiej ochrony w postępowaniu administracyjnym. Należy zatem odrzucić stereotypowe myślenie, jakoby prawo sąsiedzkie było mało istotnym działem prawa cywilnego, dotyczącym stosunków raczej wiejskich i sporów o małym zasięgu. W miarę postępu technologicznego, urbanizacji i industrializacji, można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, iż zjawisko immisji będzie coraz bardziej dotkliwe, co będzie wymagało intensywniejszej reakcji na nie ze strony ustawodawcy i judykatury.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH**

1. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 02.04.1997r. (Dz. U. z 1997r., nr 78, poz. 483 ze zm.
2. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka ONZ z dnia 10.12.1948r., <http://www.unesco.pl>.
3. Europejska Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 04.11.1950r. wraz z Protokołami Nr 1 i Nr 4 (Dz. U. z 1993r., nr 61, poz. 284 ze zm. oraz Dz. U. z 1995r., nr 36, poz. 175 ze zm.).
4. Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej z dnia 07.12.2000r. (Dz. Urz. UE z 2007r., C 303).
5. Ustawa z dnia 14.06.1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 1960r., nr 30, poz. 168 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 25.02.1964r.- Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 1964r., nr 9, poz. 59 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 23.04.1964r.- Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r., nr 16, poz. 93 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 17.11.1964r.- Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964r., nr 43, poz. 296 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Tekst jedn.: Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 296 ze zm.).
10. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Tekst jedn. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.).
11. Ustawa z dnia 07.07.1994r.- Prawo budowlane (Tekst jedn.: Dz. U. z 2010r., nr 243, poz. 1623 ze zm.).
12. Ustawa z dnia 13.10.1995r.- Prawo łowieckie (Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 127, poz. 1066 ze zm.).
13. Ustawa z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 1997r., nr 121, poz. 769 ze zm.).
14. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 1997r., nr 111, poz.

724 ze zm.).

15. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jedn.: Dz.U. z 2004r., nr 261, poz. 2603 ze zm.).
16. Ustawa z dnia 27.04.2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r., nr. 62, poz. 627 ze zm.).
17. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Tekst jedn.: Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.).
18. Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jedn. Dz. U. z 2012r., poz. 647, ze zm.).
19. Ustawa z dnia 02.07.2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Tekst jedn. Dz. U. z 2007r., nr 155, poz. 1095 ze zm.).
20. Ustawa z dnia 13.04.2007r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2007r., nr 75, poz. 493).
21. Ustawa z dnia 04.02.2011r.- Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. z 15.04.2011r., nr 80, poz. 432).
22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., nr 75, poz. 690 ze zm.).
23. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 08.03.2010r. w sprawie sposobu postępowania przy szacowaniu szkód oraz wypłat odszkodowań za szkody w uprawach i płodach rolnych (Dz. U. z 2010r., nr 45, poz. 272.).



## WYKAZ LITERATURY

1. A. Agopszowicz, *Obowiązek zapobieżenia szkodzie*, Wrocław 1978.
2. A. Agopszowicz, *Roszczenie o odwrócenie grożącego niebezpieczeństwa (art. 439 k.c.)*, PiP 1973/4.
3. M. Armata, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16.12.1992r., I CRN 188/92*, OSP 1994/4.
4. M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014.
5. B. Banaszak, *Konstytucyjne prawo do własności*, [w:] M. Wyrzykowski (red.), *Konstytucyjne podstawy systemu prawa*, Warszawa 2001.
6. M. Bielecki, *Roszczenia właściciela nieruchomości związane z hałasem emitowanym przez lotnisko*, Nieruchomości 2013/7.
7. G. Bieniek i inni, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia- Zobowiązania, tom I*, wyd. 10, Warszawa 2011.
8. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2008.
9. G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 6, Warszawa 2011.
10. B. Bładowski, A. Gola, *Spory sąsiedzkie właścicieli nieruchomości*, Warszawa 1983.
11. P. Bogdanowicz, *Interes publiczny w prawie energetycznym Unii Europejskiej*, Warszawa 2012, wersja elektroniczna (Legalis).
12. W. Bogusławski, *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie*, NP 1981/4.
13. M. Bojarski, *Warunki techniczne i usytuowanie budynków. Zagadnienia administracyjnoprawne*, Warszawa 2009.
14. E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2013.
15. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2012.
16. W. Borysiak, *Ochrona własności a nadużycie prawa*, Studia Iuridica 2010/52.
17. S. Breyer, *Glosa do orzeczenia GKA z 15.12.1962r., BO 7209/62*, PiP 1963/12.

18. J. Buczek, *Cywilnoprawna problematyka hodowli pszczół*, Przegląd Sądowy 2003/2.
19. J. Ciechanowicz-McLean, Z. Bukowski, B. Rakoczy, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2008.
20. J. Ciemniowski, *Niektóre problemy konstytucyjnej regulacji prawa własności*, [w:] M. Zubik (red.) *Księga XX-lecia orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego*, Warszawa 2006.
21. H. Ciepla i inni, *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecznictwem. Tom II*, Warszawa 2005.
22. H. Ciepla, D. Zawistowski, T. Żyznowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Tom IV*, wyd. 2, Warszawa 2014.
23. J. Ciszewski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2014.
24. R. Czarnecki, *Naruszenie dóbr osobistych przez immisję pośrednie*, NP 1979/12.
25. R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, NP 1969/6.
26. Z. Czarnik, *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako podstawa wykonywania własności nieruchomości*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego 2006/2.
27. E. K. Czech, *Wpływ konstrukcji prawa cywilnego na administracyjnoprawne regulacje ochrony środowiska* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012.
28. T. Czech, *Zasady współżycia społecznego a odpowiedzialność deliktowa*, PiP 2008/12.
29. W. Dajczak, *Zasady współżycia społecznego czy dobra wiara?*, Rejent 2001/1.
30. E. Dołęgowska, *Konstrukcje cywilnoprawne w zakresie odpowiedzialności z tytułu szkód w środowisku i szkód spowodowanych oddziaływaniem na środowisko- wybrane zagadnienia* [w:] D.R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012.
31. A. Domańska, An. Domańska, *Własność jako element społecznej gospodarki rynkowej* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004.
32. E. Drozd, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995/3.
33. T. Dybowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07.04.1970r., sygn. akt*

34. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio-actio negatoria)*, Warszawa 1969.
35. T. Dybowski, *Odszkodowanie za naruszenie posiadania*, NP 1973/1.
36. T. Dybowski, *Zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawa własności*, NP 1967/6.
37. T. Dybowski (red.), *System prawa prywatnego. Tom 3- Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
38. R. Dzięciek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, wyd. 5, Warszawa 2012.
39. R. Dzięciek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 6, Warszawa 2012.
40. L. Falandysz, *Pojęcie porządku publicznego w prawie karnym i karno-administracyjnym*, Palestra 1969/2.
41. R. Frey, W. Podsiadło, *Immisje w świetle prawa sąsiedzkiego*, Rozprawy z Zakresu Nauk Prawnych, 2012/3.
42. L. Garlicki (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa 2003.
43. L. Garlicki (red.), *Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Komentarz do art. 19-59 oraz do Protokołów dodatkowych*, Warszawa 2011.
44. L. Garlicki, *Polskie prawo konstytucyjne- zarys wykładu*, wyd. 12, Warszawa 2008.
45. L. Garlicki, *Przesłanki ograniczenia konstytucyjnych praw i wolności (na tle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego)*, PiP 2001/10.
46. J. Gładyszowski, *Mierniki dopuszczalnych zakłóceń sąsiedzkich na tle przepisu art. 144 k.c.*, NP 1975/3.
47. E. Gniewek, *O prawie własności- w kontekście prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego*, Rejent 2008/2.
48. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 2008.
49. R. Godlewski, H. Kisilowska, *Przenikanie się prawa administracyjnego i prawa cywilnego na przykładzie gospodarki nieruchomościami i prawa budowlanego* [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012.

50. M. Goettel, *Zwierzęta jako źródło emisji* [w:] J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012.
51. J. Górecki, *Prawa rzeczowe i posiadanie w projekcie ustawy o prawie prywatnym międzynarodowym*, Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego, vol. VII, 2009.
52. M. Górski i inni, *Prawo ochrony środowiska. Komentarz*, Warszawa 2011.
53. M. Górski, *Prawo własności a ochrona środowiska* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004.
54. S. Grzybowski, *Struktura i treść przepisów prawa cywilnego odsyłających do zasad współżycia społecznego*, SC 1965/6.
55. J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, tom III, cz. 1*, Warszawa 2013.
56. S. Hanausek, „Związanie” sądu cywilnego decyzją administracyjną, *Studia Cywilistyczne*, Tom XXIII, Warszawa 1974.
57. B. Hofmański, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16.06.1967r., sygn. akt III CZP 45/67*, NP 1970/2.
58. K. Hryćków, *Licytacyjna sprzedaż lokalu w trybie przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali- uwagi krytyczne*, Rejent 2000/1.
59. *Sąd zakazał studentce gry na klawirze*, <http://wiadomości.dziennik.pl>, 11.03.2009r.
60. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 4, Warszawa 2012.
61. B. Iwańska [w:] R. Hauser, Z. Niewiadomski, A. Wróbel, *System Prawa Administracyjnego- Europeizacja prawa administracyjnego, tom 3*, Warszawa 2014.
62. M. Iżykowski, *Charakterystyka prawna uprawdopodobnienia w postępowaniu cywilnym*, NP 1980/3.
63. J. Jabłońska-Bonca, *Własność- w labiryncie interdyscyplinarnych problemów. Kilka uwag wstępnych* [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009.
64. E. Janeczko, *Dopuszczalność sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej*, Rejent 2001/10.
65. E. Janeczko, *Niektóre cywilnoprawne problemy ochrony środowiska*, Rejent

2002/11.

66. B. Janiszewska, *O potrzebie zmiany klauzuli zasad współżycia społecznego (głos w dyskusji)*, PUG 2003/4.
67. B. Janiszewska, *Pojęcie „dobrej wiary” w rozumieniu obiektywnym a zasady współżycia społecznego*, PUG 2003/9.
68. J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II*, Warszawa 2013.
69. Z. Janku, *Prawo jednostki do bezpieczeństwa (teoria, prawo, praktyka)*, [w:] E. Ura, K. Rajchel, M. Pomykała, S. Pieprzny (red.), *Bezpieczeństwo wewnętrzne we współczesnym państwie*, Rzeszów 2008.
70. A. Jarocho, *Interes prawny jako podstawa zabezpieczenia roszczeń w postępowaniu cywilnym* [w:] P. Grzegorzczak, K. Knoppek, M. Walasik (red.), *Proces cywilny. Nauka-Kodyfikacja-Praktyka. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Feliksowi Zedlerowi*, Warszawa 2012.
71. S. Jarosz-Żukowska, *Prawo do własności- własność jako prawo podmiotowe* [w:] B. Banaszak, A. Preisner (red.) *Prawa i wolności obywatelskie w Konstytucji RP*, Warszawa 2002.
72. J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, wyd. 6, Warszawa 2009.
73. M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, wyd. 2, Warszawa 2011.
74. R. Kasprzyk, *Przesłanki roszczenia prewencyjnego z art. 439 k.c.*, *Studia Prawno-Ekonomiczne* 1988, t. XL.
75. W. J. Katner, *Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego*, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego*, 1976/6.
76. W. J. Katner, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego- Izba Cywilna z dnia 28 grudnia 1979r., III CRN 249/79*, *OSP i KA* 1982/5-6.
77. W. J. Katner, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16.12.1992r., I CRN 188/92*, *Palestra* 1994/3-4.
78. W. J. Katner, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/02*, *Orzecznictwo Sądów Polskich* 2003/4.
79. W. J. Katner, *Konstrukcja nadużycia prawa w stosunkach sąsiedzkich (art. 144 k.c.)*, *Studia Prawno-Ekonomiczne*, t. XXIII, Łódź 1980.
80. W. J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982.

81. W. J. Katner, *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie w stosunkach sąsiedzkich*, NP 1979/12.
82. W. J. Katner, *Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności*, Palestra 1981/5.
83. W. J. Katner, *Zastosowanie art. 144 kc do różnego rodzaju immisji*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego, seria I, 1978/42.
84. W. J. Katner, *Zagadnienie immisji pośrednich w prawie lokalowym i górniczym*, Acta Universitatis Lodzensis, Folia Iuridica 27, Łódź 1986.
85. A. Kawałko, H. Witczak, *Prawo cywilne*, Warszawa 2008.
86. M. Kępiński, *Prawo do posiadania własności [w:] Prawa człowieka. Model prawny*, Warszawa 1991.
87. A. Kidyba (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II- Własność i inne prawa rzeczowe*.
88. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012.
89. W. Kocon, *Ochrona cywilnoprawna przeciwko niedozwolonym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie (art. 144 k.c.)*, Palestra 1981/5.
90. W. Kocon, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 kc*, PiP 1978/2.
91. W. Kocon, *Zakaz dokonywania robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia*, NP 1975/1.
92. B. Kordasiewicz, *W sprawie obiektywnych i subiektywnych kryteriów oceny naruszania dóbr osobistych [w:] Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątowskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1985.
93. K. Korzan, *Niewypał legislacyjny, czyli o odrębnej reglamentacji stosunku własności lokali*, Rejent 1995/7-8.
94. M. Krajewski, *Należyta staranność- problem bezprawności czy winy*, PiP 1997/5.
95. P. Krawczyk, *Rola zasady proporcjonalności w wyznaczaniu granic prawa własności*, [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009.
96. M. Krąpiec, *Dzieła- t. XVIII- Ludzka wolność i jej granice*, Lublin 2000.
97. K. Krzekotowska, *Własność budynków i lokali*, Poznań 2013.
98. K. Krzekotowska, *Eksmisja z lokali mieszkalnych*, Bielsko-Biała 1999.

99. W. Kubala, *Przedmiot ochrony przepisów dotyczących przestępstw przeciwko porządkowi publicznemu*, RPEiS 1978/2.
100. A. Kubas, *Ograniczenie ochrony posesoryjnej między współposiadaczami*, Palestra 1972/7-8.
101. A. Kubas, *Roszczenie o wstrzymanie budowy*, Palestra 1971/6.
102. B. Kurzępa, *Prawo budowlane. Komentarz do ustawy i orzecznictwo*, Toruń 2008.
103. P. Kwaśniak, *Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego*, wyd. 3, Warszawa 2011.
104. J. Lachowski [w:] R. Dębski (red.), *System prawa karnego. Tom 3- Nauka o przestępstwie. Zasady odpowiedzialności*, Warszawa 2013.
105. B. Lackoroński, *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych- wybrane zagadnienia*, Studia Iuridica LII/2010.
- 106.B. Lackoroński, *Odpowiedzialność cywilna za pośrednie naruszenia dóbr*, Warszawa 2013.
- 107.L. Leszczyński, *Właściwości posługiwania się klauzulami generalnymi w prawie prywatnym. Perspektywa zmiany trendu*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1995/3.
108. E. Lewandowska, *Organizacja imprezy w lokalu najętym- implikacje cywilnoprawne*, Studia Prawnoustrojowe nr 2013/20.
109. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Odpowiedzialność cywilna prowadzącego na własny rachunek przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody (art. 435 k.c.)*, Warszawa 1967.
110. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Problem definicji winy jako podstawy odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych*, ZN UŁ, Seria I, Nauki Humanistyczno-Społeczne, Prawo 1959/14.
111. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Roszczenie o zapobieżenie szkodzie*, Studia Prawno-Ekonomiczne 1974, t. XIII.
112. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *W sprawie wykładni art. 448 k.c.*, PS 1997/1.
113. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Zakres niedbalstwa jako podstawa odpowiedzialności cywilnej z tytułu czynów niedozwolonych*, NP 1956/3.
114. A. Lipiński, *Prawne podstawy ochrony środowiska*, wyd. 5, Warszawa 2010.
115. A. Lityński, *Historia prawa Polski Ludowej*, wyd. II, Warszawa 2007.
116. E. Łętowska, *Własność i jej ochrona jako wzorzec kontroli konstytucyjności. Wybrane problemy*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2009/4.
117. Z. Łyda, *Klauzula generalna „społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa”*

(problemy interpretacji), PiP 1987/7.

118. M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz- tom 2*, Warszawa 2011.
119. A. Matan, *Postępowanie w sprawie pozwolenia budowlanego po nowelizacji marcowej (w aspekcie ochrony prawa własności)* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004.
120. K. Markowicz, *Bezpieczna przestrzeń publiczna a problematyka oślepiających reklam* [w:] I. Niżnik-Dobosz (red.) *Przestrzeń i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
121. C. Mik, *Ochrona prawa własności w prawie europejskim* [w:] T. Jasudowicz, C. Mik (red.), *O prawach człowieka w podwójną rocznicę paktów. Księga pamiątkowa w hołdzie Prof. A. Michalskiej*, Toruń 1996.
122. R. Mikosz, *Prewencyjna ochrona praw rzeczowych*, Katowice 1991.
123. M. Mozgawa (red.), *Prawnokarne aspekty wolności*, Warszawa 2006.
124. M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995.
125. L. Ogiełło (red.), *Prawo farmaceutyczne. Komentarz*, Warszawa 2010.
126. T. J. Olejek, *Niedopuszczalne immisje*, Warszawa 2014.
127. J. Oniszczyk, *Niektóre filozoficzne uzasadnienia i krytyki instytucji własności*, [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009.
128. K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, wyd. 8, Legalis.
129. P. Osowy, *Roszczenie posesoryjne na przykładzie powództwa o wstrzymanie budowy- spójność uregulowań k.c. i k.p.c. (zagadnienia proceduralne)*, Rejent 2002/4.
130. P. Osowy, P. Pełczyński, *Sądowa ochrona posiadania- zagadnienia spójności uregulowań kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego*, Przegląd Sądowy 2001/6.
131. T. Pałdyna, *Próba wykładni art. 448 kodeksu cywilnego*, PS 2003/7-8.
132. W. Pańko, *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984.
133. M. Pazdan, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 13, Warszawa 2010.
134. K. Piasecki, *Z zagadnień stosunku postępowania cywilnego do postępowania administracyjnego* [w:] *Proces i prawo. Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa ku czci*



*Profesora Jerzego Jodłowskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1989.

135. K. Piasecki, A. Marciniak, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III*, wyd. 5, Warszawa 2012.
136. J. St. Piąkowski, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1984r., III CZP 4/84, OSPiKA 1985/6*.
137. K. Pietrzykowski, *Bezprawność jako przesłanka odpowiedzialności deliktowej a zasady współżycia społecznego i dobre obyczaje* [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, Kraków 2004.
138. K. Pietrzykowski, *Nadużycie prawa podmiotowego w prawie cywilnym* [w:] H. Izdebski, A. Stępkowski (red.), *Nadużycie prawa. Konferencja Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego 1 marca 2002 roku*, Warszawa 2003.
139. M. Pyziak-Szafnicka, *Odpowiedzialność cywilna prowadzącego przedsiębiorstwo za szkodę ekologiczną* [w:] *Studia z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesor Biruty Lewaszkiewicz-Petrykowskiej*, Łódź 1997.
140. W. Radecki (red.), *Instytucje prawa ochrony środowiska. Geneza, rozwój, perspektywy*, Warszawa 2010.
141. Z. Radwański, *Czy klauzula generalna społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa powinna określać treść prawa własności* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005.
142. Z. Radwański, *Prawo cywilne- część ogólna*, wyd. 9, Warszawa 2007.
143. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania-część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2008.
144. Z. Radwański, M. Zieliński, *Uwagi de lege ferenda o klauzulach generalnych w prawie prywatnym*, Przegląd Legislacyjny 2001/2.
145. M. Rafacz-Krzyżanowska, *W sprawie ochrony posesoryjnej służebności gruntowych*, NP 1958/3.
146. B. Rakoczy, *Ograniczenie praw i wolności jednostki ze względu na ochronę środowiska w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej*, Toruń 2006.
147. B. Rakoczy, *Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego jako powódzie w sprawach z zakresu ochrony środowiska*, Gdańskie Studia Prawnicze 2009, t. XXII.
148. M. Romańska, *Środki ochrony właściciela przed szkodliwym oddziaływaniem na*

- jego nieruchomości w związku z realizacją inwestycji budowlanej (wybrane zagadnienia) [w:] D. R. Kijowski, P. J. Suwaj (red.) *Kryzys prawa administracyjnego? Tom III- Wypieranie prawa administracyjnego przez prawo cywilne*, red. A. Doliwa, S. Prutis, Warszawa 2012.
149. P. Ruczkowski, *Środki ochrony praw właścicielskich w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [w:] I. Niżnik-Dobosz (red.) *Przestrzeń i nieruchomości jako przedmiot prawa administracyjnego. Publiczne prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
150. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga- własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 10, Warszawa 2011.
151. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 2008.
152. S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, wyd. 3, Warszawa 2012.
153. J. Rzucidło, *Reklamowe ekrany LED a problem immisji pośrednich na przykładzie Grunwaldzki Center*, [www.studentprawa.edu.pl](http://www.studentprawa.edu.pl), 20.11.2012r.
154. M. Safjan, *Klauzule generalne w prawie cywilnym- przyczynek do dyskusji*, PiP 1990/11.
155. E. Skowrońska-Kuśnierz, *Prawnorzeczowe formy ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem*, NP 1973/5.
156. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, wyd. 6, Warszawa 2011.
157. T. Smoczyński, *Ochrona prawa wieczystego użytkowania*, Palestra 1971/3.
158. E. Sobol (red.), *Podręczny słownik języka polskiego*, Warszawa 2001.
159. E. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, wyd. XI, Warszawa 2006.
160. M. Stańko, *Roszczenia właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004.
161. M. Stańko, *Zakres ochrony prawa własności na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, [w:] A. Dańko-Roesler, J. Jacyszyn, M. Pazdan, W. Popiołek, *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, Warszawa 2012.
162. A. Stelmachowski, *Klauzule generalne w prawie cywilnym (zasady współżycia społecznego- społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa*, PiP 1965/1.
163. R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, wyd. 2, Warszawa 2012.

164. R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2013.
165. J. Szachułowicz, *Odpowiedzialność przedsiębiorstw za szkody sędziadkie*, NP 1965/11.
166. J. Szachułowicz, *Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali*, Palestra 1968/5.
167. D. Sześciło, *Glosa do wyroku ETPC z dnia 02.11.2006r.*, 59909/00, <http://www.lex.pl>, 01.07.2014r.
168. A. Szpunar, *Glosa do orzeczenia GKA z 25.11.1958r.*, RN 37/58, OSPiKA 1959/7-8.
169. A. Szpunar, *Ochrona posiadania a roszczenia odszkodowawcze*, PiP 1964/4.
170. A. Szpunar, *Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się budynku*, NP 1956/5.
171. A. Szpunar, *Odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez zwierzęta i rzeczy*, Warszawa 1985.
172. A. Szpunar, *Przesłanki przewidzianego w art. 448 k.c. zadośćuczynienia*, PS 2002/1.
173. A. Szpunar, *Szkoda wyrządzona przez zawalenie się budowli*, NP 1965/5.
174. A. Szpunar, *Wina poszkodowanego w prawie cywilnym*, Warszawa 1971.
175. K. Szuma, *Prawo ochrony środowiska. Zarys wykładu*, Warszawa 2013.
176. A. Śmieja, *Odpowiedzialność odszkodowawcza za zawalenie się budowli*, AUWr Prawo 1993/226.
177. R. Trzaskowski, *Odpowiedzialność przedsiębiorstwa (zakładu) wprowadzającego w ruch za pomocą sił przyrody (art. 435 kc) za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z emisji dopuszczalnych w świetle prawa ochrony środowiska*, Palestra 2011/3-4.
178. K. Trzeciński, *Zwyczaj i prawo zwyczajowe jako źródła prawa prywatnego*, Rejent 1998/3.
179. Z. Ułamek, *Charakter prawny instytucji posiadania*, Rejent 2012/7-8.
180. E. Ura, Ed. Ura, *Prawo administracyjne*, Warszawa 2008.
181. B. Walaszek, *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965/1.
182. W. Warkało, *Odpowiedzialność odszkodowawcza. Funkcje, rodzaje, granica*, Warszawa 1972.
183. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963.
184. T. Widła, D. Zienkiewicz, *Logika*, wyd. 2, Warszawa 2006.

179. M. Wild, *Ochrona prywatności w prawie cywilnym (Koncepcja sfer a prawo podmiotowe)*, PiP 2001/4.
180. K. Winiarski, *Własność a zakres władztwa planistycznego w gminie* [w:] K. Skotnicki, K. Winiarski (red.), *Własność i jej ograniczenia w prawie polskim*, Częstochowa 2004.
181. J. Wiślocki, Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa jako jedna z tzw. klauzul generalnych w k.c., *Palestra* 1972/2.
182. A. Wołoszczak, *Ograniczenia prawa własności (na tle Konstytucji RP z 1997 roku)* [w:] J. Jabłońska-Bonca (red.) *Krytyka prawa- niezależne studia nad prawem. Tom I- Własność*, Warszawa 2009.
183. K. Wójcik, *Klauzule generalne jako zwroty wieloznaczne i oceny*, *Studia Prawno-Ekonomiczne* 1988/41.
184. R. Wójcik, *Rząd przyjął projekt nowelizacji prawa budowlanego*, Rzeczpospolita, 05.08.2014r., <http://www.prawo.rp.pl>.
185. P. Zakrzewski, *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010.
186. A. Zbiegień, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 06.01.2005r., sygn. akt III CK 129/04*, *Palestra* 2006/9-10.
187. T. Zieliński, *Klauzule generalne w nowym porządku konstytucyjnym*, PiP 1997/11-12.

## WYKAZ ORZECZNICTWA

1. Orzeczenie Głównej Komisji Arbitrażowej z dnia 25.11.1958r., sygn. akt RN 37/58, OSPiKA 1959/7-8, poz. 181.
2. Orzeczenie SN z dnia 04.11.1959r., sygn. akt 2 CR 669/59, Lex Polonica nr 329578.
3. Wyrok SN z dnia 10.09.1960r., sygn. akt 4 CR 879/59, Lex Polonica nr 317138.
4. Orzeczenie SN z dnia 5.12.1960r., sygn. akt 3 CR 783/60, Lex Polonica nr 317118.
5. Orzeczenie z dnia 05.12.1960r., sygn. akt 3 CR 783/60, Lex Polonica nr 317118.
6. Orzeczenie SN z dnia 01.12.1962r., sygn. akt 1 CR 460/62, Lex Polonica nr 372657.
7. Wyrok SN z dnia 20.04.1963r., sygn. akt I CR 225/63, Lex Polonica nr 329092.
8. Postanowienie z dnia 11.03.1966r., sygn. akt II CZ 39/66, Lex Polonica nr 309007.
9. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15.04.1967r., sygn. akt III CZP 26/67, Lex Polonica nr 296665.
10. Uchwała SN z dnia 16.06.1967r., sygn. akt III CZP 45/67, Lex Polonica nr 298992.
11. Wyrok SN z dnia 09.05.1968r., sygn. akt I CR 126/68, Lex Polonica nr 319326.
12. Wyrok SN z dnia 06.06.1968r., sygn. akt I CR 148/68, Lex Polonica nr 300819.
13. Uchwała SN z dnia 26.07.1968r., sygn. akt III CZP 52/68, Lex Polonica nr 299083.
14. Uchwała SN z dnia 15.11.1968r., sygn. akt III CZP 101/68, Lex Polonica nr 296024.
15. Wyrok SN z dnia 04.07.1969r., sygn. akt III CRN 462/68, Lex Polonica nr 296536.
16. Uchwała SN z dnia 30.08.1969r., sygn. akt III CZP 68/68, Lex Polonica nr 296539.
17. Uchwała SN z dnia 07.04.1970r., sygn. akt III CZP 17/70, Lex Polonica nr 2514204.
18. Uchwała SN z dnia 07.04.1970r., sygn. akt III CZP 17/70, Lex Polonica nr 2514204.

19. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22.05.1970r., sygn. akt III CRN 102/70, Lex Polonica nr 309253.
20. Wyrok SN z dnia 09.10.1970r., sygn. akt III CRN 264/70, Lex Polonica nr 309287.
21. Uchwała SN z dnia 07.12.1970r., sygn. akt III CZP 75/70, Lex Polonica nr 296546.
22. Wyrok SN z dnia 22.06.1972r., sygn. akt III CRN 126/72, Lex Polonica nr 296369.
23. Wyrok Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 30.01.1973r., sygn. akt III Cr 40/73, Lex Polonica nr 309221.
24. Wyrok SN z dnia 27.07.1973r., sygn. akt II CR 233/73, Lex Polonica nr 296108.
25. Uchwała SN z dnia 12.09.1974r., sygn. akt III CZP 54/74, Lex Polonica nr 296562.
26. Uchwała SN z dnia 04.03.1975r., sygn. akt III CZP 89/74, Lex Polonica nr 301511.
27. Wyrok SN z dnia 21.01.1976r., sygn. akt III CRN 367/75, Lex Polonica nr 309131.
28. Wyrok SN z dnia 06.10.1976r., sygn. akt IV CR 380/76, Lex Polonica nr 301161.
29. Wyrok SN z dnia 28.12.1979r., sygn. akt III CRN 249/79, Lex Polonica nr 351250.
30. Wyrok SN z dnia 28.12.1979r., sygn. akt III CRN 259/79, Lex Polonica nr 351250.
31. Wyrok SN z dnia 03.06.1983r., sygn. akt III CRN 100/83, Lex Polonica nr 296319.
32. Uchwała SN z dnia 21.03.1984r., sygn. akt III CZP 4/84, Lex Polonica nr 301738.
33. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21.03.1984r., sygn. akt III CZP 4/84, Lex Polonica nr 301738.
34. Wyrok SN z dnia 22.11.1985r., sygn. akt II CR 149/05, Lex Polonica nr 296403.
35. Uchwała SN z dnia 05.11.1986r., sygn. akt III CZP 79/86, Lex Polonica nr 308986.
36. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11.06.1991r., sygn. akt I ACr

- 69/90, Lex Polonica nr 325954.
37. Wyrok SN z dnia 16.12.1992r., sygn. akt I CRN 188/92, Lex Polonica nr 296416.
38. Uchwała SN z dnia 18.05.1994r., sygn. akt III CZP 69/94, Lex Polonica nr 300788.
39. Wyrok SN z dnia 22.11.1994r., sygn. akt II CRN 127/94, Lex Polonica nr 309213.
40. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 05.05.1995r., sygn. akt I Acr 175/95, Lex Polonica nr 314258.
41. Wyrok SN z dnia 22.10.1997r., sygn. akt II CKN 409/07, Lex Polonica nr 3958608.
42. Wyrok TK z dnia 19.05.1998., sygn. akt U 5/97, Lex Polonica nr 348449.
43. Wyrok SN z dnia 18.06.1998r., sygn. akt II CKU 6/98, Lex Polonica nr 335298.
44. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.06.1998r., sygn. akt II CKU 6/98, Lex Polonica nr 335298.
45. Wyrok TK z dnia 12.01.1999r., sygn. akt P 2/98, Lex Polonica nr 334902.
46. Wyrok SN z dnia 12.01.1999r., sygn. akt I CKN 971/99, Lex Polonica nr 334887.
47. Wyrok SN z dnia 27.05.1999r., sygn. akt II CKN 337/98, Lex Polonica nr 342803.
48. Wyrok TK z dnia 12.01.2000r., sygn. akt P 11/98, Lex Polonica nr 345532.
49. Wyrok SN z dnia 10.04.2000r., sygn. akt V CKN 28/2000, Lex Polonica nr 399170.
50. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.10.2000r., sygn. akt SK 5/99, Lex Polonica nr 348576.
51. Wyrok SN z dnia 03.11.2000r., sygn. akt I CKN 287/2000, Lex Polonica nr 348655.
52. Wyrok SN z dnia 05.01.2001r., sygn. akt V CKN 190/2000, Lex Polonica nr 381373.
53. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 08.11.2001r., sygn. akt I ACa 841/2001, Lex Polonica nr 357982.
54. Postanowienie SN z dnia 10.04.2002r., sygn. akt IV CZ 29/2002, Lex Polonica nr 360066.
55. Wyrok SN z dnia 14.05.2002r., sygn. akt V CKN 1021/2000, Lex Polonica nr

379795.

56. Wyrok SN z dnia 14.05.2002r., sygn. akt V CKN 1021/2000, Lex Polonica nr 379795.
57. Postanowienie SN z dnia 19.12.2002r., sygn. akt V CZ 162/2002, Lex Polonica nr 361765.
58. Wyrok SN z dnia 10.07.2003r., sygn. akt I CKN 497/2001, Lex Polonica nr 1826549.
59. Wyrok SN z dnia 10.07.2003r., sygn. akt I CKN 497/2001, Lex Polonica nr 1826549.
60. Wyrok NSA- Ośrodka Zamiejscowego w Krakowie z dnia 12.08.2003r., sygn. akt II SA/Kr 1862/2002, Lex Polonica nr 365616.
61. Wyrok SN z dnia 26.09.2003r., sygn. akt IV CK 32/2002, Lex Polonica nr 363384.
62. Wyrok NSA z 13.10.2003r., sygn. akt IV SA 456/2002, Lex Polonica nr 6065707.
63. Wyrok NSA z dnia 13.10.2003r., sygn. akt IV SA 456/2002, IV SA 457/2002, IV SA 458/2002, Lex Polonica nr 365638.
64. Postanowienie SN z dnia 13.11.2003r., sygn. akt IV CK 306/2003, Lex Polonica nr 6065707.
65. Wyrok SN z dnia 06.02.2004r., sygn. akt II CK 397/2002, Lex Polonica nr 365581.
66. Wyrok SN z dnia 10.02.2004r., sygn. akt IV CK 454/2002, Lex Polonica nr 1633054.
67. Wyrok SN z dnia 13.02.2004r., sygn. akt IV CK 40/2003, Lex Polonica nr 405194.
68. Wyrok SN z dnia 07.04.2004r., sygn. akt IV CK 231/2003, Lex Polonica nr 378619.
69. Wyrok NSA z dnia 16.11.2004r., sygn. akt OSK 786/2004, Lex Polonica nr 381800.
70. Wyrok SN z dnia 06.01.2005r., sygn. akt III CK 129/2004, Lex Polonica nr 383460.
71. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 09.02.2005r., sygn. akt III CZP 81/2004, Lex Polonica nr 373858.
72. Uchwała SN z dnia 09.02.2005r., sygn. akt III CZP 81/2004, Lex Polonica nr



373858.

73. Wyrok NSA z dnia 08.03.2005r., sygn. akt OSK 682/2004, Lex Polonica nr 3065369.
74. Wyrok SN z dnia 08.12.2005r., sygn. akt I UK 97/2005, Lex Polonica nr 418949.
75. Postanowienie SN z dnia 12.01.2006r., sygn. akt II CK 335/2005, Lex Polonica nr 397264.
76. Wyrok SN z dnia 26.01.2006r., sygn. akt II CK 372/2005, Lex Polonica nr 1839964.
77. Postanowienie SN z dnia 02.08.2006r., sygn. akt I CZ 46/2006, Lex Polonica nr 4002907.
78. Wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 02.11.2006r. w sprawie Giacomelli przeciwko Włochom, sygn. akt 59909/00, Lex Polonica nr 1114679.
79. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31.01.2006r., sygn. akt VII SA/Wa 1298/05.
80. Wyrok NSA z dnia 28.03.2007r., sygn. akt II OSK 208/2006, Lex Polonica nr 1811108.
81. Wyrok SN z dnia 12.04.2007r., sygn. akt III CSK 431/2006, Lex Polonica nr 1598376.
82. Postanowienie SN z dnia 25.05.2007r., sygn. akt I CZ 64/2007, Lex Polonica nr 3916982.
83. Wyrok NSA z dnia 09.10.2007r., sygn. akt II OSK 1321/2006, Lex Polonica nr 2215816.
84. Wyrok SN z dnia 11.10.2007r., sygn. akt IV CSK 264/2007, Lex Polonica nr 1619202.
85. Wyrok NSA z dnia 15.11.2007r., sygn. akt II OSK 1510/2006, Lex Polonica nr 2216066.
86. Wyrok NSA z dnia 18.01.2008r., sygn. akt II OSK 1878/2006, Lex Polonica nr 1967335.
87. Wyrok NSA z dnia 23.01.2008r., sygn. akt II OSK 1912/2006, Lex Polonica nr 1967082.
88. Wyrok NSA z dnia 29.01.2008r., sygn. akt II OSK 1955/2006, Lex Polonica nr 1961957.
89. Wyrok NSA z dnia 07.02.2008r., sygn. akt II OSK 2006/2006, Lex Polonica nr

2476258.

90. Postanowienie SN z dnia 27.03.2008r., sygn. akt II CZ 4/2008, Lex Polonica nr 6065706.
91. Wyrok NSA z dnia 02.04.2008r., sygn. akt II OSK 261/2007, Lex Polonica nr 2478346.
92. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20.05.2008r., sygn. akt I ACa 367/08, Lex Polonica nr 6694039.
93. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26.06.2008r., sygn. akt V ACa 196/2008, Lex Polonica nr 2064317.
94. Wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 22.08.2008r., sygn. akt I C 1709/2007, Lex Polonica nr 3114049.
95. Uchwała SN z dnia 09.09.2008r., sygn. akt III CZP 31/08, Lex Polonica nr 1946141.
96. Wyrok SN z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK 169/2008, Lex Polonica nr 2032024.
97. Wyrok SN z dnia 30.09.2008r., sygn. akt II CSK 169/2008, Lex Polonica nr 2032024.
98. Uchwała SN z dnia 07.10.2008r., sygn. akt III CZP 89/2008, Lex Polonica nr 1953621.
99. Wyrok SN z dnia 10.10.2008r., sygn. akt II CSK 232/2008, Lex Polonica nr 2153549.
100. Wyrok SN z 12.12.2008r., sygn. akt II CSK 367/2008, Lex Polonica nr 1974595.
101. Wyrok SN z dnia 17.12.2008r., sygn. akt I CSK 191/2008, Lex Polonica nr 1979217.
102. Wyrok SN z dnia 08.01.2009r., sygn. akt I CNP 82/2008, Lex Polonica nr 2040670.
103. Wyrok SN z dnia 08.01.2009r., sygn. akt I CNP 82/2008, Lex Polonica nr 2040670.
104. Wyrok SN z dnia 20.01.2009r., sygn. akt II CSK 423/2008, Lex Polonica nr 2375472.
105. Wyrok SN z dnia 30.01.2009r., sygn. akt II CSK 461/2008, Lex Polonica nr 1994451.
106. Wyrok SN z dnia 25.02.2009r., sygn. akt II CSK 565/2008, Lex Polonica nr

2377186.

- 107.** Postanowienie SN z dnia 09.09.2009r., sygn. akt V CZ 39/2009, Lex Polonica nr 3854156.
- 108.** Wyrok ETS z dnia 27.10.2009r. w sprawie Land Oberosterreich przeciwko CEZ a.s., sygn. akt C-115/08, Zbiór Orzeczeń ETS 2009, s. I-10265.
- 109.** Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 10.11.2009r., sygn. akt IV SA/Po 500/2009, Lex Polonica nr 2547836.
- 110.** Postanowienie SN z dnia 24.02.2010r., sygn. akt III CZP 128/2009, Lex Polonica nr 2145228.
- 111.** Postanowienie SN z dnia 09.04.2010r., sygn. akt III CZP 17/2010, Lex Polonica nr 2221416.
- 112.** Wyrok SN z dnia 06.05.2010r., sygn. akt II CSK 602/09, Lex Polonica nr 2441062.
- 113.** Wyrok NSA z dnia 06.10.2010r., sygn. akt II OSK 1505/2009, Lex Polonica nr 2514874.
- 114.** Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13.01.2011r., sygn. akt VII SA/Wa 1851/2010, Lex Polonica nr 2510740.
- 115.** Wyrok SN z dnia 04.02.2011r., sygn. akt III CSK 161/2010, Lex Polonica nr 2580228.
- 116.** Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.03.2011r., sygn. akt V CSK 287/2010, Lex Polonica nr 3892608.
- 117.** Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 04.04.2011r., sygn. akt VII SA/Wa 86/2011, Lex Polonica nr 2563301.
- 118.** Wyrok TK z dnia 20.04.2011r., sygn. akt Kp 7/2009, Lex Polonica nr 2503043.
- 119.** Wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 03.05.2011r. w sprawie Apanasewicz przeciwko Polsce, sygn. 6854/07, <http://bip.ms.gov.pl/prawaczlowieka>.
- 120.** Wyrok NSA z dnia 07.06.2011r., sygn. akt II OSK 434/2010, Lex Polonica nr 2581942.
- 121.** Wyrok SN z dnia 06.10.2011r., sygn. akt V CSK 414/2010, Lex Polonica nr 3997325.
- 122.** Postanowienie SN z dnia 25.11.2011r., sygn. akt V CSK 88/2011, Lex Polonica nr 5157584.
- 123.** Wyrok NSA z dnia 24.01.2012r., sygn. akt II OSK 2111/2010, Lex Polonica nr

3890879.

124. Wyrok NSA z dnia 27.03.2012r., sygn. akt II OSK 40/2011, Lex Polonica nr 3906436.
125. Wyrok SN z dnia 25.05.2012r., sygn. akt I CSK 509/2011, Lex Polonica nr 4001192.
126. Wyrok NSA z dnia 01.06.2012r., sygn. akt II OSK 684/2012, Lex Polonica nr 3956655.
127. Wyrok NSA z dnia 14.06.2012r., sygn. akt II OSK 508/2011, Lex Polonica nr 3960117.
128. Wyrok NSA z dnia 26.06.2012r., sygn. akt II OSK 1613/2011, Lex Polonica nr 3960280.
129. Wyrok NSA z dnia 26.06.2012r., sygn. akt II OSK 1614/2011, Lex Polonica nr 3960071.
130. Wyrok SN z dnia 14.11.2012r., sygn. akt II CSK 176/2012, Lex Polonica nr 5768459.
131. Wyrok NSA z dnia 10.01.2013r., sygn. akt II OSK 1644/2011, Lex Polonica nr 5186229.
132. Postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13.01.2013r., sygn. akt III Cz 42/2013, Lex Polonica nr 7205219.
133. Wyrok NSA z dnia 24.01.2013r., sygn. akt II OSK 1772/2011, Lex Polonica nr 5176829.
134. Postanowienie SN z 06.02.2013r., sygn. akt V CZ 83/2012, Lex Polonica nr 5165378.
135. Wyrok NSA z dnia 26.02.2013r., sygn. akt II OSK 2011/2011, Lex Polonica nr 5193373.
136. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu w wyroku z dnia 28.02.2013r., sygn. akt II SA/Op 544/12, Legalis.
137. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 01.03.2013r., sygn. akt I ACa 835/12, Lex Polonica nr 5168610.
138. Postanowienie SN z dnia 24.04.2013r., sygn. akt IV CSK 553/2012, Lex Polonica nr 7320835.
139. Wyrok NSA z dnia 07.05.2013r., sygn. akt II OSK 2674/2011, Lex Polonica nr 7518009.
140. Wyrok NSA z dnia 06.06.2013r., sygn. akt II OSK 332/2012, Lex Polonica nr

7515079.

141. Wyrok NSA z dnia 11.06.2013r., sygn. akt II OSK 362/2012, Lex Polonica nr 7515/086.
142. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19.06.2013r., sygn. akt III APa 14/2013, Lex Polonica nr 7302519.
143. Wyrok TK z dnia 29.07.2013r., sygn. akt SK 12/2012, Lex Polonica nr 7209355.
144. Wyrok SN z dnia 29.08.2013r., sygn. akt I CSK 705/2012, Lex Polonica nr 7521445.
145. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18.10.2013r., sygn. akt I ACa 517/2013, Lex Polonica nr 8058862.
146. Wyrok SN z dnia 04.12.2013r., sygn. akt II CSK 161/2013, Lex Polonica nr 8278626.
147. Wyrok Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 09.12.2013r., sygn. akt I C 75/2013, Lex Polonica nr 8518582.
148. Wyrok NSA z dnia 20.12.2013r., sygn. akt II OSK 841/2013, Lex Polonica nr 8200446.
149. Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16.01.2014r., sygn. akt I ACz 29/2014, Lex Polonica nr 8172709.
150. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20.01.2014r., sygn. akt I ACa 1394/2013, Lex Polonica nr 8308281.
151. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 18.02.2014r., sygn. akt V ACa 853/2013, Lex Polonica nr 8497660.
152. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 09.04.2014r., sygn. akt I ACa 144/2014, Lex Polonica nr 8364983.

## **WYKAZ POZOSTAŁYCH ŹRÓDEŁ**

1. Projekt ustawy o zmianie ustawy- Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw  
nr UA37, <http://www.bip.kprm.gov.pl>.